

plan local d'urbanisme

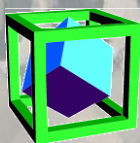
Frenelles en Vexin



Règlement

Document arrêté par le conseil municipal le 16 décembre 2024

Chargé
d'études



Perspectives

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste
5, Impasse du Coquetier
76116 Martainville-Epreville

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
DISPOSITIONS GENERALES	5
I. Utilisation du règlement et du document graphique	5
II. Prise en compte des risques naturels	6
II.1. Dans les rayons de sécurité autour des cavités souterraines avérées, figurés par des hachures de couleur marron	6
II.2. Dans les zones inondables	6
II.3. Risque lié au remontées de nappe	7
II.4. Risque lié au retrait-gonflement des argiles	8
II.5. Risque de coulée de boue	8
III. Protection et mise en valeur du patrimoine bâti au titre de l'article L151-19	9
III.1. Régime d'autorisation	9
III.2. Constructions remarquables	9
III.3. Murs remarquables	11
IV. Protection et mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager	11
IV.1. Forêts protégées au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés)	12
IV.2. Bosquets protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	12
IV.3. Vergers protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	12
IV.4. Pelouses protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	12
IV.5. Propriétés paysagères protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	12
IV.6. Haies basses protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	13
IV.7. Haies de haut-jet protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	13
IV.8. Haies de moyen-jet ou en taillis protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	13
IV.9. Arbres isolés protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	14
IV.10. Mares protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	14
V. Chemins identifiés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme	14
VI. Stationnement	14
VI.1. Stationnement des véhicules motorisés	14
VI.2. Stationnement des deux-roues	15
VII. Équipement et réseaux	16
VII.1. Caractéristiques des accès et des voiries	16
VII.2. Desserte par les réseaux	16
VIII. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	17
IX. Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du plan local d'urbanisme	18
X. Reconstructions en cas de sinistre	18
XI. Dérogations au plan local d'urbanisme	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (SECTEURS UCP ET UH)	21
I. Qualification de la zone	21
II. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	22

II.1.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	22
II.2.	Prise en compte des risques	23
II.3.	Protection et mise en valeur du patrimoine bâti, environnemental et paysager	23
III.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	24
III.1.	Volumétrie et implantation des constructions	24
III.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	32
III.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	36
III.4.	Clôtures	37
III.5.	Stationnement	38
IV.	Équipement et réseaux	39
IV.1.	Caractéristiques des accès et des voiries	39
IV.2.	Desserte par les réseaux	39
	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (SECTEURS UE, UL, UAC ET UI)	40
I.	Qualification de la zone	40
II.	Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	41
II.1.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	41
II.2.	Prise en compte des risques	42
II.3.	Protection et mise en valeur du patrimoine bâti, environnemental et paysager	42
III.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	43
III.1.	Volumétrie et implantation des constructions	43
III.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	44
III.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	46
III.4.	Clôtures	47
III.5.	Stationnement	47
IV.	Équipement et réseaux	47
IV.1.	Caractéristiques des accès et des voiries	47
IV.2.	Desserte par les réseaux	47
	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (SECTEUR 1AUH)	48
I.	Qualification de la zone	48
II.	Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	49
II.1.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	49
II.2.	Prise en compte des risques	50
II.3.	Protection et mise en valeur du patrimoine bâti, environnemental et paysager	50
III.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	51
III.1.	Volumétrie et implantation des constructions	51
III.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	51
III.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	51
III.4.	Clôtures	51
III.5.	Stationnement	51
IV.	Équipement et réseaux	52
IV.1.	Caractéristiques des accès et des voiries	52
IV.2.	Desserte par les réseaux	52

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (SECTEUR 1AUAC)	53
I. Qualification de la zone	53
II. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	54
II.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	54
II.2. Prise en compte des risques	55
II.3. Protection et mise en valeur du patrimoine bâti, environnemental et paysager	55
III. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	55
IV. Équipement et réseaux	55
IV.1. Caractéristiques des accès et des voiries	55
IV.2. Desserte par les réseaux	55
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES, AGRICOLES ET FORESTIERES (SECTEUR A, AP, AE, AI ET N)	56
I. Qualification de la zone	56
II. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	57
II.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	57
II.2. Prise en compte des risques	59
II.3. Protection et mise en valeur du patrimoine bâti, environnemental et paysager	59
III. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	60
III.1. Volumétrie et implantation des constructions	60
III.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	61
III.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	63
III.4. Clôtures	63
III.5. Stationnement	63
IV. Équipement et réseaux	64
IV.1. Caractéristiques des accès et des voiries	64
IV.2. Desserte par les réseaux	64
LISTE DES ANNEXES	65

I. Utilisation du règlement et du document graphique

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de Frenelles en Vexin. Le document graphique (aussi appelé plan de zonage) délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières :

- Les **zones urbaines** sont dites « zones U ». Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- Les **zones à urbaniser** sont dites « zones AU ». Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;
- Les **zones agricoles** sont dites « zones A ». Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- Les **zones naturelles et forestières** sont dites « zones N ». Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - ☐ De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - ☐ De l'existence d'une exploitation forestière ;
 - ☐ De leur caractère d'espaces naturels ;
 - ☐ De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - ☐ Ou de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Figurent également sur le document graphique :

- Les périmètres des secteurs auxquels des **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) sectorielles sont applicables ;
- Les **emplacements réservés** délimités en application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme ;
- Les **polygones d'implantation** des constructions en zone U~~l~~ à Corny ;
- Les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :
 - ☐ **Constructions remarquables,**
 - ☐ **Murs remarquables ;**
- Les **espaces boisés classés** au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ;
- Les éléments du patrimoine environnemental et paysager identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :
 - ☐ **Bosquets,**
 - ☐ **Vergers,**
 - ☐ **Pelouses,**
 - ☐ **Haies basses,**
 - ☐ **Haies de haut-jet,**
 - ☐ **Haies de moyen-jet ou en taillis,**
 - ☐ **Arbres isolés,**
 - ☐ **Mares ;**

De plus, le document graphique repère des **haies à planter ou à remplacer** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

- Les chemins identifiés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme :
 - ☐ **Chemins existants à protéger,**
 - ☐ **Chemins à créer ou à réaménager ;**
- Les **bâtiments pouvant changer de destination** en zone naturelle ou agricole, en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme ;
- Les zones de risques naturels :
 - ☐ Zones affectées par un **risque d'effondrement de cavité souterraine,**
 - ☐ **Zones inondables.**

En application de l'article L152-1 du code de l'urbanisme, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux ou opérations (travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements* ou exhaussements* des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan) doivent être **conformes au règlement et au document graphique**.

En outre, ces travaux ou opérations doivent être **compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation**.

Sur tout le territoire de communal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, lorsqu'elle n'est pas soumise à permis de construire ou d'aménager (par application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme).

II. Prise en compte des risques naturels

Au sein des secteurs affectés par des risques naturels, le PLU de Frenelles en Vexin fixe des dispositions générales définies au titre du principe de précaution. Au-delà de ces règles générales, il pourra être fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme pour s'opposer à un projet ou le soumettre à des prescriptions plus spécifiques.

II.1. Dans les rayons de sécurité autour des cavités souterraines avérées, figurés par des hachures de couleur marron



Dans les rayons de sécurité autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par des hachures de couleur marron, **toute construction nouvelle sera interdite** tant que la présence du risque ne sera pas écartée après études et travaux adaptés. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Les plans figurent les indices de carrières et cavités identifiés à la date d'approbation du PLU ; ils ne figurent pas les indices qui viendraient à être connus après cette date, et pour lesquels il pourra être fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme afin de refuser le permis de construire ou imposer une implantation des constructions en dehors du périmètre de risque.

II.2. Dans les zones inondables



Dans les zones inondables, repérés au plan de zonage par des hachures de couleur bleue :

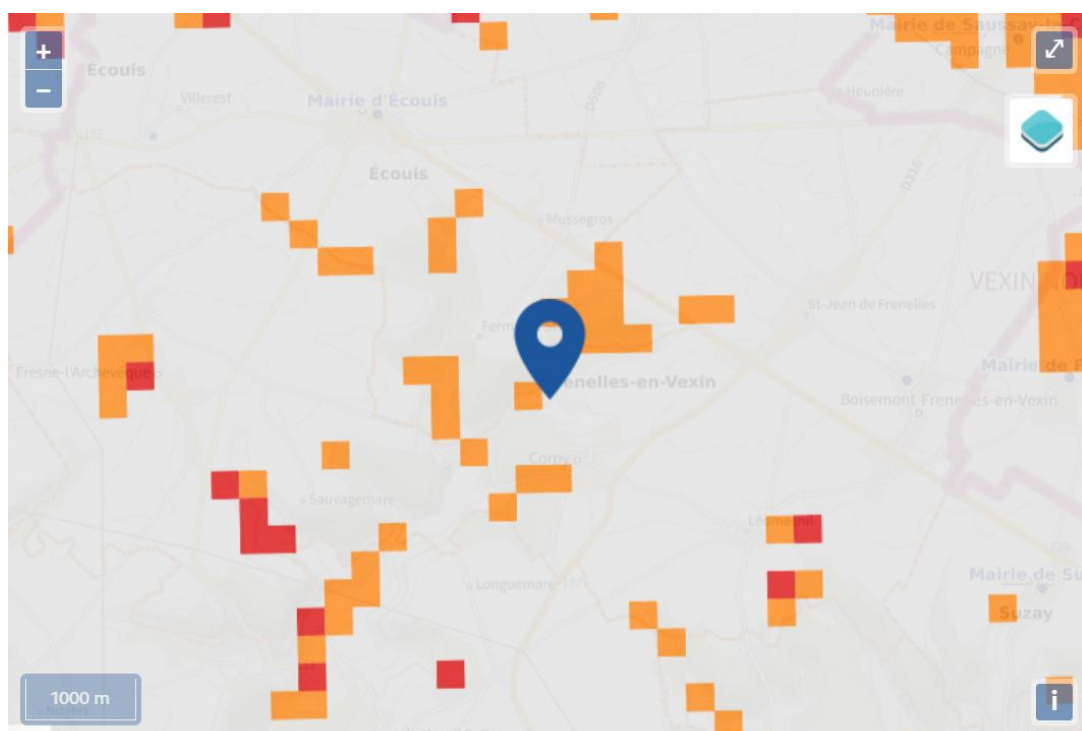
- Les nouvelles constructions devront être implantées à une distance minimum de 3 m de l'axe de ruissellement ;
- L'imperméabilisation de terrains devra être systématiquement compensée par infiltration ou rétention quand la superficie imperméabilisée est supérieure à 100 m² (infiltration comprenant les bâtiments, terrasse, appentis, enrobé, etc.) ;
- La création d'un sous-sol est interdite ;
- La cote du premier niveau de plancher devra être supérieure d'au moins 0,50 m à celle du terrain naturel mesurée au droit de la façade la plus exposée à l'inondation ;
- Les raccordements au réseau d'adduction d'eau potable et au réseau public d'évacuation des eaux usées devront être réalisés de façon à garantir l'étanchéité ;
- Les constructions seront dotées d'un dispositif de coupure des réseaux techniques (électricité, gaz, eau) placé au-dessus de la cote du terrain naturel augmentée de 50 cm, dont il sera fait usage en cas de ruissellement et qui isolera la partie de la construction située en dessous de cette cote ;
- Les matériels électriques, électroniques, micromécaniques et appareils de chauffage seront placés au-dessus d'un niveau correspondant à la cote du terrain naturel augmentée de 0,50 m ;
- La conception et l'adaptation des réseaux d'assainissement et de distribution d'eau potable prendront en compte le risque de submersion ;
- Les exhaussements, remblais, digues, dépôts de toute nature, clôtures pleines et murs sont interdits ;

- Les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels et de produits toxiques sont prohibées.
- Les clôtures qui constituent, soit par leurs orientations ou leurs conceptions, un obstacle sensible à l'écoulement des eaux sont interdites ;
- Le dépôt ou le stockage de produits toxiques ou dangereux, et de produits et matériaux miscibles à l'eau pouvant être entraînés par ruissellement et pouvant provoquer une pollution sont interdits sur l'axe de ruissellement, et au moins à une distance de 3 m minimum de l'axe.

II.3. Risque lié au remontées de nappe

Dans les zones concernées par le risque « remontée de nappe » :

- La construction d'un sous-sol est interdite ;
- La hauteur de plancher devra être située au moins 20 cm au-dessus du terrain naturel ;
- Les règles de conception et de mise en œuvre des installations électriques devront être respectées ;
- Les tableaux de répartition, les dispositifs de protection, les équipements, et les coffrets de distribution et de comptage, devront être mis hors d'eau ;
- Les équipements de production de chaleur, d'eau chaude et de ventilation devront être mis hors d'eau ;
- Le choix des matériaux de l'habitation devra prendre en compte le risque inondation (fondations des bâtiments et d'ouvrage, revêtement des sols et des murs, protections thermiques, etc.) ;
- Le stockage éventuel de produits polluants devra être effectué au minimum 50 cm au-dessus du niveau du terrain naturel.



Légende :

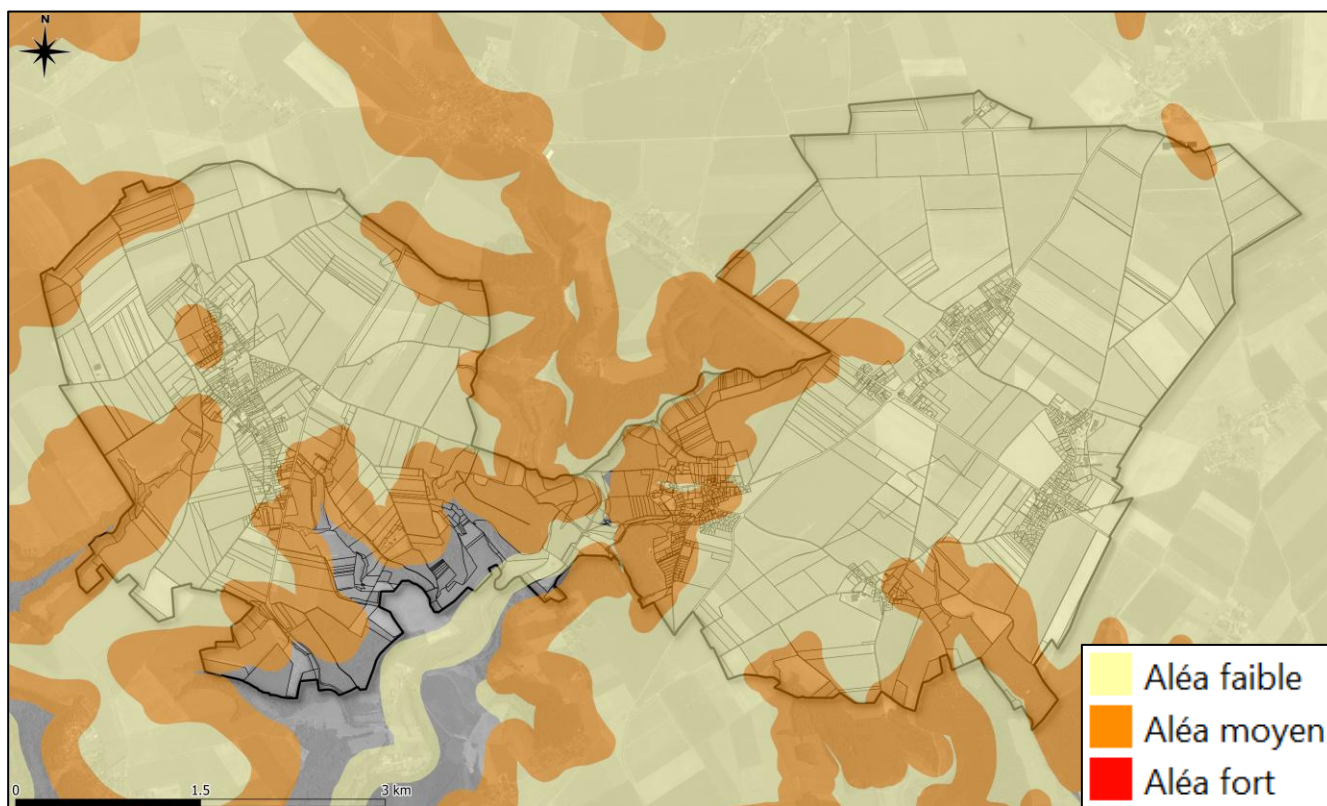
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FORTE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FORTE	Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave fiabilité FORTE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité MOYENNE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité MOYENNE	Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave fiabilité MOYENNE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FAIBLE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FAIBLE	Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave fiabilité FAIBLE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité INCONNUE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité INCONNUE	Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave fiabilité INCONNUE

Risque de remontée de nappe (source Georisques)

II.4. Risque lié au retrait-gonflement des argiles

La commune est exposée à des risques faibles à moyens de retrait gonflement des argiles.

Les terrains touchés par cet aléa ne sont pas inconstructibles mais il est conseillé aux pétitionnaires de prendre en compte les précautions et dispositions pour s'assurer de la stabilité du sol (cf. <https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>).



Carte d'exposition à l'aléa retrait-gonflements des sols argileux (source GeoRisques)



Le site GeoRisques donne également des recommandations pour se prémunir de ce risque, à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/etude-geotechnique/recommandations-et-reglementations>

A noter : Le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 pris en application de la loi ELAN impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- A la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- Au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

II.5. Risque de coulée de boue

A Corny, le plan du PLU rappelle l'existence d'une coulée de boue / glissement de terrain, suite à un événement pluvieux de janvier 2018 (source communale). Il sera fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme au droit de l'axe de coulée de boue.

III. Protection et mise en valeur du patrimoine bâti au titre de l'article L151-19

Les éléments du patrimoine bâti protégés par le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont figurés sur le document graphique.

Quelle que soit la zone où ces éléments sont situés, les prescriptions suivantes devront être rigoureusement respectées (prescriptions destinées à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration).

III.1. Régime d'autorisation

Au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer une construction identifiée doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.

Au titre de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

III.2. Constructions remarquables



Les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont protégées par le PLU. Tous les travaux doivent respecter les caractéristiques principales des constructions :

- Les matériaux utilisés pour la restauration doivent être identiques à ceux utilisés pour la construction (nature du bois pour les pans de bois, essentages ou charpente, nature du matériau de toiture ardoise ou tuiles à minima à 20 éléments par m², nature du mortier à la chaux aérienne). Cela exclut de fait les résineux pour les pans de bois, les tuiles ardoisées, les panneaux photovoltaïques en intégration ou visibles depuis l'espace public ou les bacs aciers, l'utilisation du ciment, les enduits « fausses pierres », les peintures isolantes, les tuiles métalliques ...
- L'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour les façades identifiées par le présent document. Seules les façades déjà essentées pourront continuer à l'être dans le cadre d'une restauration, à l'exception des façades à pans de bois qui ne pourront pas être recouvertes ;
- Les extensions doivent être réalisées de manière à ne pas porter atteinte à l'architecture du bâtiment ;
- La création d'ouvertures est autorisée à condition qu'elle ne porte pas atteinte à l'homogénéité des façades, que les dimensions soient respectueuses des fenêtres déjà existantes ... et que le rythme de percement des ouvertures soit respecté ;
- Les fenêtres peuvent être à grands carreaux, les vitres doivent être de forme verticale, mais ne peuvent être en vitrage entier afin de conserver l'authenticité du lieu ;
- Les modénatures doivent être restaurées à l'identique ;
- Les volets roulants peuvent être admis à condition d'être de la même couleur que la fenêtre et que leurs coffres soient disposés à l'intérieur de la construction ou qu'ils soient installés sans saillie par rapport au nu de la façade, avec un habillage en lambrequin. Les volets battants existants seront conservés ;
- Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées sur les cheminées ;
- Les lucarnes existantes doivent être préservées ;
- Les débords de toit originels doivent être conservés ;
- Les toitures doivent demeurer dans leur matériau d'origine, de fait, les panneaux photovoltaïques ne sont pas autorisés ;
- Les anciennes enseignes ou peintures publicitaires d'avant 1950 doivent être restaurées ;

- Les enseignes-bandeaux et enseignes-drapeaux ne doivent pas dépasser en hauteur le rebord de la fenêtre du 1^{er} étage ;
- Pour l'église Saint-Martin de Boiesmont (n°117), l'église de la Sainte-Trinité de Corny (n°29), l'église Saint-Martin de Fresne-l'Archevêque (n°39), la chapelle de Léomesnil (n°35) et la chapelle de Saint-Jean-de-Frenelles (n°123), les règles additionnelles doivent être respectées :
- Pas de percement de nouvelles ouvertures,
 - ☐ Restauration des voûtes lambrissées quand elles existent,
 - ☐ Pas de châssis de toit,
 - ☐ Revenir, si possible, aux matériaux initiaux de couvertures : Tuiles en terre cuite petit moule, essentage en chêne pour les clochers.

Les règles suivantes sont également à respecter en fonction des matériaux utilisés :

- Pour la pierre de taille, le moellon ou le silex :
 - ☐ Les façades comportant des pierres ne doivent pas être recouvertes.
- Pour les pans de bois :
 - ☐ Les fenêtres peuvent être autorisées dans les pans de bois si elles sont bien intégrées et si elles ne viennent pas couper des éléments structurants ;
 - ☐ Les fenêtres doivent être en bois sur les pans de bois anciens ;
 - ☐ Les sculptures en façade devront être préservées ;
 - ☐ Les encorbellements devront être préservés,
 - ☐ Les volets roulants ne sont pas autorisés, il faut privilégier des volets en bois.
- Pour les façades avec essentage :
 - ☐ L'essentage est autorisé sur les pignons mais pas sur les façades donnant sur la rue ;
 - ☐ Le bardage doit être à recouvrement et non à enclenchement ;
 - ☐ Dans le cadre d'une restauration, et si la structure originelle le permet, les essentages en ardoise pourront être enlevés pour laisser apparaître le pan de bois, dans le cas contraire, ils seront refaits à l'identique,
- Pour les façades en tout ou partie en briques :
 - ☐ La brique ne doit pas être peinte ;
 - ☐ La brique ne doit pas être karchérisée et imperméabilisée car cela conduit à une modification chimique définitive ;
 - ☐ En cas d'atteinte à la structure même de la brique, il est nécessaire de la remplacer par une brique de même taille et même teinte.

La démolition partielle ou totale des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite, sauf lorsque (à justifier dans le cadre d'un permis de démolir) :

- La démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine du bâtiment, en application de l'article L142-3 du code de l'urbanisme ;
- La démolition concerne des adjonctions de mauvaise qualité portant atteinte à ses qualités architecturales, historiques ou paysagères.

III.3. Murs remarquables

Les murs remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront être protégés et mis en valeur (murs maçonnés et murs-bahuts surmontés de grilles en ferronneries* ou de claire-voie en bois, y compris leurs portails et portillons). Tous les travaux doivent respecter leurs caractéristiques principales :

- Les maçonneries anciennes en bon état de conservation ne pourront pas être enduites ;
- Les joints et les enduits seront réalisés à la chaux* ;
- Les réparations, reconstructions ou extension des murs anciens seront effectuées avec soin, dans le respect des dispositions d'origine (en employant des matériaux traditionnels tels que la brique, la pierre locale, l'enduit à la chaux*, etc.) ;
- Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux*, harpages*, décoration et modénatures*, grilles en ferronneries*, etc.).

Le percement des murs remarquables est limité à la création des nouveaux accès rendus nécessaires pour la desserte des parcelles (notamment lors de la réalisation de constructions nouvelles), lorsque la mutualisation des accès s'avère impossible.

Cas particulier : les réparations des murs en bauge seront réalisées dans le respect des dispositions d'origine, avec un mélange de terres argilo-limoneuses, de sable et de fibres végétales. Toutefois, si l'état du mur compromet une réparation dans des conditions techniquement ou financièrement acceptables, son remplacement par un mur en maçonneries traditionnelles enduites à la chaux est autorisé.

IV. Protection et mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager

Le PLU classe des espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme :

■ Forêts

Le PLU classe des éléments du patrimoine environnemental et paysager au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Bosquets
- Vergers
- Pelouses
- Propriétés paysagères
- Haies basses
- Haies de haut-jet
- Haies de moyen-jet ou en taillis
- Arbres isolés
- Mares

Au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Quelle que soit la zone où ces éléments sont situés, les prescriptions suivantes devront être respectées (prescriptions destinées à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration) :

IV.1. Forêts protégées au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés)



Principes de protection :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du code de l'urbanisme.

Recul des habitations et hébergements touristiques :

Les constructions principales à vocation d'habitation ou d'hébergement touristique (hors annexes) doivent observer un recul minimal de **20 mètres** par rapport aux **forêts** protégées au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés).

IV.2. Bosquets protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme



Principes de protection :

Les bosquets identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés par le PLU : ils ne pourront être supprimés (défrichement*) que si cette suppression est compensée par la création d'un nouveau bosquet d'essences locales de surface égale ou supérieure.

Recul des constructions :

Les constructions principales à vocation d'habitation ou d'hébergement touristique (hors annexes) doivent observer un recul minimal de **10 mètres** par rapport aux **bosquets** protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

IV.3. Vergers protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme



Principes de protection :

Les vergers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés par le PLU : dans l'emprise de ces vergers, seuls sont autorisés les travaux et constructions légères destinés à leur gestion. Tout arbre abattu sera remplacé.

IV.4. Pelouses protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme



Principes de protection :

Les pelouses identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées par le PLU. Les pelouses seront maintenues, entretenues et les espèces seront remplacées si besoin par des essences identiques ou choisies parmi la liste des essences locales figurant en annexe.

IV.5. Propriétés paysagères protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme



Principes de protection :

Les propriétés paysagères identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont protégées par le PLU. Les projets de construction ou d'aménagement ne pourront réduire de plus de 10% la surface protégée sur la parcelle à la date d'approbation du PLU (la surface prise en compte étant la totalité de la surface protégée en application de l'article L151-19, déduction faite des emprises des constructions).

IV.6. Haies basses protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme



Principes de protection :

Les haies basses identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées par le PLU. Elles ne pourront être supprimées (défrichement*) que si cette suppression est compensée par la création d'une nouvelle haie vive traditionnelle d'essences locales de longueur égale ou supérieure (cf. annexe n°4 : liste des essences locales).

Nonobstant les dispositions précédentes, le percement d'une haie basse aux fins de création de nouveaux accès peut être autorisée. Il en est de même lorsque le défrichement est lié à un impératif de sécurité.

Les haies basses jouant un rôle hydraulique doivent être conservées.

IV.7. Haies de haut-jet protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme



Principes de protection :

Les haies de haut-jet identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées par le PLU. Elles ne pourront être supprimées (défrichement*) que si cette suppression est compensée par la création d'un nouvel alignement d'arbres d'essences locales de moyen ou de grand développement, de longueur égale ou supérieure (cf. annexe n°4 : liste des essences locales).

Nonobstant les dispositions précédentes, le percement d'une haie de haut-jet aux fins de création de nouveaux accès peut être autorisée. Il en est de même lorsque le défrichement est lié à un impératif de sécurité.

Les haies de haut-jet jouant un rôle hydraulique doivent être conservés.

Recul des constructions :

Les constructions principales à vocation d'habitation ou d'hébergement touristique (hors annexes) doivent observer un recul minimal de **10 mètres** par rapport aux **haies de haut-jet** protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

IV.8. Haies de moyen-jet ou en taillis protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme



Principes de protection :

Les haies de moyen-jet ou en taillis identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées par le PLU. Elles ne pourront être supprimées (défrichement*) que si cette suppression est compensée par la création d'un nouvel alignement d'arbres d'essences locales de moyen ou de grand développement, de longueur égale ou supérieure (cf. annexe n°4 : liste des essences locales).

Nonobstant les dispositions précédentes, le percement d'une haie de moyen-jet ou en taillis aux fins de création de nouveaux accès peut être autorisée. Il en est de même lorsque le défrichement est lié à un impératif de sécurité.

Les haies de moyen-jet ou en taillis jouant un rôle hydraulique doivent être conservés.

Recul des constructions :

Les constructions principales à vocation d'habitation ou d'hébergement touristique (hors annexes) doivent observer un recul minimal de **5 mètres** par rapport aux **haies de moyen-jet ou en taillis** protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

IV.9. Arbres isolés protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme



Principes de protection :

Les arbres isolés identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés par le PLU.

IV.10. Mares protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme



Principes de protection :

Les mares identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées par le PLU : leur rebouchage est interdit et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles. D'une manière générale, les travaux entrepris à leurs abords ne devront pas perturber le fonctionnement de ces milieux.

Recul des constructions :

Les constructions principales à vocation d'habitation ou d'hébergement touristique doivent observer un recul minimal de **5 mètres** par rapport aux berges des **mares** protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

V. Chemins identifiés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme

Il est interdit de couper la continuité des chemins identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme (même si des interdictions de certains modes de déplacement peuvent exister).

Les chemins identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme ne doivent être ni cimentés ni bitumés, et les travaux réalisés à leurs abords ne devront pas compromettre l'ouverture et la continuité de ces itinéraires. D'une manière générale, tous travaux ou aménagements susceptibles de dégrader ces chemins sont interdits.

VI. Stationnement

VI.1. Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit impérativement être assuré en dehors des espaces publics, dans l'emprise de la propriété (y compris les places nécessaires aux véhicules de livraison pour les constructions abritant une activité).

Pour certaines catégories de construction, le PLU fixe des obligations chiffrées en matière d'aires de stationnement. Pour les catégories non réglementées, il appartiendra au pétitionnaire de déterminer le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire en prenant en compte la destination de la construction, sa situation géographique et les possibilités de fréquentation simultanées (foisonnement des emplacements).

Les emplacements seront réalisés sur le terrain d'assiette ou à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 300 mètres de cette opération.

Destination	Sous-destination	Exigences chiffrées minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	-
Habitation	Logement	2 places par logement de trois pièces ou plus

Destination	Sous-destination	Exigences chiffrées minimales
		1 place par logement d'une ou deux pièces
	Hébergement	-
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher*
	Restauration	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher*
	Commerce de gros	-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher*
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
	Cinéma	-
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher*
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	-
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	-
	Salles d'art et de spectacles	-
	Équipements sportifs	-
	Autres équipements recevant du public	-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	-
	Entrepôt	-
	Bureau	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher*
	Centre de congrès et d'exposition	-

VI.2. Stationnement des deux-roues

Des espaces de stationnement de vélos correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers des visiteurs doit être assuré, à raison d'un minimum de :

- Habitation : 1 m² de stationnement vélo par logement avec un minimum de 3 m² ;
- Activités de bureaux : 1 m² de stationnement vélo pour 50 m² de surface de plancher* ;
- Établissements d'enseignement : 1 emplacement de stationnement vélo pour 30 élèves ;
- Équipements culturels, sportifs ou sociaux : 40 m² de stationnement vélo pour 100 personnes accueillies.

VII. Équipement et réseaux

VII.1. Caractéristiques des accès et des voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

VII.2. Desserte par les réseaux

VII.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

VII.2.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau l'assainissement est autorisé conformément à la réglementation en vigueur, de telle manière que soit possible le raccordement du réseau collectif lorsqu'il existera. Ce raccordement sera alors obligatoire et à la charge du propriétaire.

En cas de recours à l'assainissement autonome, les projets devront être accompagnés d'une étude pédologique. Toutes dispositions doivent être prises pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel. Dans les zones sensibles au retrait gonflement des sols argileux, les ouvrages d'infiltration des dispositifs d'assainissement autonome doivent être éloignés ou isolés des constructions.

Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

A noter : les dispositifs devront respecter le règlement du service public de l'assainissement collectif de Seine Normandie Agglomération : <https://www.sna27.fr/wp-content/uploads/2023/04/SNA-Reglement-AC-2022.pdf>

VII.2.3. Assainissement pluvial

La gestion des eaux pluviales peut être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.
- Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.

Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
- Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha.
- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
 - ☐ En moins d'un jour pour un événement décennal.
 - ☐ En moins de 2 jours pour un événement centennal.
- Dans les zones sensibles au retrait gonflement des sols argileux, les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent être éloignés ou isolés des constructions.
- La mise en place de zone tampons (végétale) entre l'aménagement et les éventuels milieux naturels liés à l'eau (ruisseau, étang...) est encouragée afin de limiter l'atteinte aux milieux naturels.

Ces ouvrages sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Rappel : Selon l'article R1331-2 du code de la santé publique, il est interdit d'introduire des eaux de vidange de piscine dans les réseaux d'assainissement collectif.

A noter : La loi NOTRe du 7 août 2015 confie à titre obligatoire l'exercice de la compétence de gestion des eaux pluviales urbaines aux communautés d'agglomération à compter du 1^{er} janvier 2020. Les compétences gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI) et gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU) sont assurées par SNA.

VII.2.4. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution tant sur le domaine public que privé doivent être souterrains.

VII.2.5. Accès internet

Les nouvelles constructions le nécessitant doivent être raccordées au réseau de communications numériques (fibre optique lorsqu'elle existe, et à défaut le réseau téléphonique).

VII.2.6. Déchets

Les nouvelles constructions seront dotées de locaux de stockage, aires de présentation, etc. conformes au règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés du Syndicat de Gestion des Ordures Ménagères du Nord et de l'Est du Département de l'Eure (SYGOM).

VIII. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles dits d'ordre public du règlement national d'urbanisme :
 - ☐ Article R111-2 relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations ;

- Article R111-4 relatif aux projets de nature, par leur localisation et leurs caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- Article R111-26 relatif aux projets de nature, par leur importance, leur situation ou leur destination, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;
- Article R111-27 relatif aux projets de nature, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe (notice et plan).

IX. Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du plan local d'urbanisme

Les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du règlement applicables à la zone pourront faire l'objet de travaux :

- Qui doivent **rendre la construction plus conforme** aux dispositions réglementaires méconnues ;
- Ou qui sont étrangers à ces dispositions.

En particulier :

- Les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation (par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives ou par rapport au patrimoine environnemental et paysager protégé au titre de l'article L151-23) pourront faire l'objet de transformations (changements de destination, réfections, adaptations, etc.) ou d'extensions* dans les limites de leur recul actuel ;
- Les constructions existantes ne respectant pas les règles de hauteur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions* dans leur hauteur actuelle ;
- Les constructions existantes ne respectant pas les règles de volumétrie et d'aspect de toiture pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions* dans le respect de la volumétrie et de l'aspect de la toiture existante.

X. Reconstructions en cas de sinistre

Au titre de l'article L111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

XI. Dérogations au plan local d'urbanisme

Les règles définies par le plan local d'urbanisme :

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L152-4 à L152-6 du code de l'urbanisme.

Article L152-4

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

Article L152-5

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. »

Article L152-5-1

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser. »

Article L152-5-2

« En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction. »

Article L152-6

Non applicable à Frenelles en Vexin

Article L152-6-1

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.

Article L152-6-2

Les projets de construction ou de travaux réalisés sur une friche au sens de l'article L111-26 peuvent être autorisés, par décision motivée de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à déroger aux règles relatives au gabarit, dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles, et aux obligations en matière de stationnement, lorsque ces constructions ou travaux visent à permettre le réemploi de ladite friche.

Article L152-6-3

Les règles relatives à la mixité sociale définies en application des articles L111-24 et L151-15 et du 4° de l'article L151-41 ne sont pas opposables aux opérations soumises à autorisation d'urbanisme tendant à la réalisation, sur des terrains affectés aux besoins du ministère de la défense, de logements destinés à ses agents.

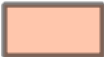
Article L152-6-4

Non applicable à Frenelles en Vexin

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (SECTEURS UCP ET UH)

I. Qualification de la zone

Cette partie du règlement s'applique aux secteurs suivants de la zone urbaine :

Secteur	Qualification
 Ucp	Secteur urbain des centres-bourgs de Boismont, Corny, Fresne-l'Archevêque et Saint-Jean-de-Frenelles, à vocation principale d'habitat, d'équipements et d'activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux), caractérisé par la présence de bâti ancien parfois aligné sur les voies et par des constructions plus récentes. Les caractéristiques patrimoniales de ses secteurs doivent être préservées.
 Uh	Secteur urbain à vocation principale d'habitat de faible / moyenne densité, caractérisé par la présence de bâti récent, notamment sous forme d'habitat pavillonnaire.

II. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

II.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les secteurs Ucp et Uh sont destinés à accueillir toute la **diversité des fonctions urbaines**, à l'exclusion de celles qui seraient non compatibles avec la proximité des zones résidentielles.

Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition :

Destination	Sous-destination	Ucp, Uh
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisée
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée, à condition : ■ De ne pas générer de nuisances (bruit, poussière, odeurs, fumée, circulation, etc. ...), de pollution ou de risque pour le voisinage (incendie, explosion, etc. ...) ■ Et de ne pas dépasser 300 m² de surface de plancher*
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite
	Entrepôt	Autorisée, à condition : ■ D'être liée à une activité commerciale ou de service existante et autorisée dans la zone ■ Et de ne pas générer de nuisances (bruit, poussière, odeurs, fumée, circulation,

Destination	Sous-destination	Ucp, Uh
		etc. ...), de pollution ou de risque pour le voisinage (incendie, explosion, etc. ...) ■ Et de ne pas dépasser 150 m ² de surface de plancher*
	Bureau	Autorisée
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est donnée par l'arrêté du 10 novembre 2016 (cf. paragraphe « Définitions »).

Cas des constructions existantes relevant des destinations ou sous-destinations non autorisées : leur adaptation, réfection ou extension peuvent être autorisées, à condition de ne pas générer de nuisances (bruit, poussière, odeurs, fumée, circulation, etc. ...), de pollution ou de risque pour le voisinage (incendie, explosion, etc. ...).

Enfin, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets ;
- Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinq unités ;
- L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes, sauf s'ils sont dans un bâtiment couvert et fermé existant ;
- Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires :
 - ☐ Aux constructions et installations autorisées ;
 - ☐ À l'aménagement des parcelles ;
 - ☐ À la réalisation des talus, des mares et des ouvrages de lutte contre les inondations ;
 - ☐ Aux travaux des cimetières.

II.2. Prise en compte des risques

 Il sera fait application des dispositions de l'article « II – Prise en compte des risques » des dispositions générales.

II.3. Protection et mise en valeur du patrimoine bâti, environnemental et paysager

 Il sera fait application des dispositions des articles « III – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » et « IV – Protection et mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager » des dispositions générales.

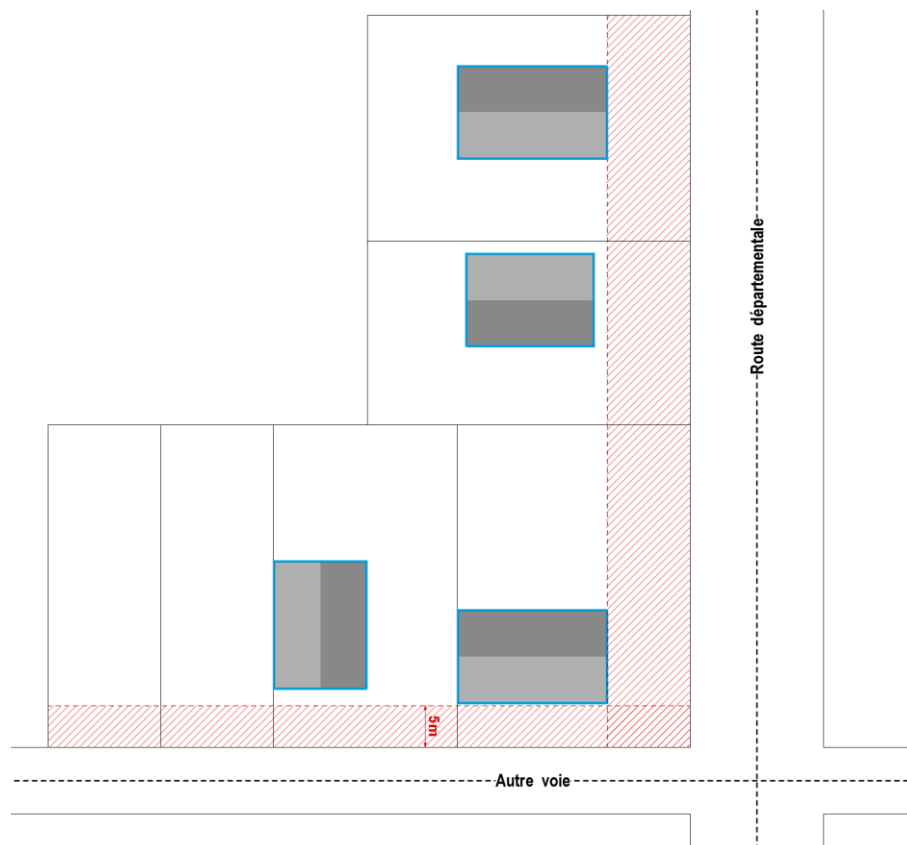
III. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.1. Volumétrie et implantation des constructions

III.1.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et espaces publics, ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation

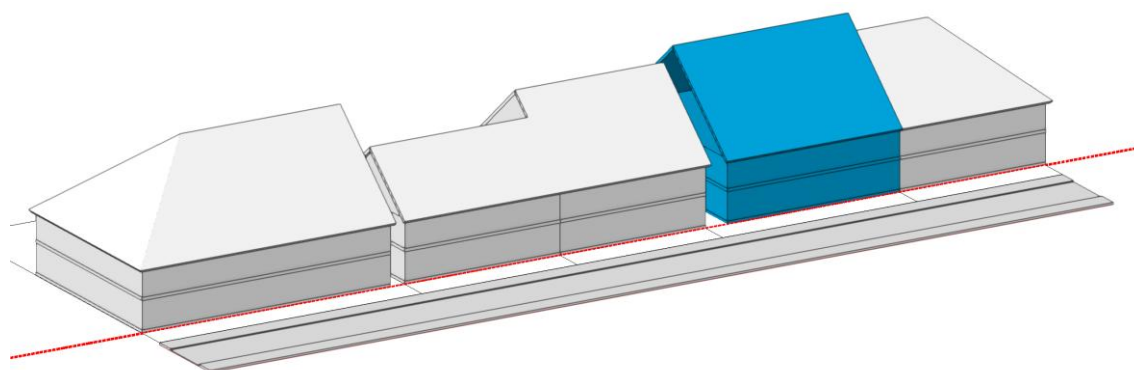
Les constructions principales seront implantées avec une marge de recul de **10 mètres** minimum par rapport à l'alignement* des routes départementales et **5 mètres** des autres voies.

Principe d'implantation par rapport aux voies

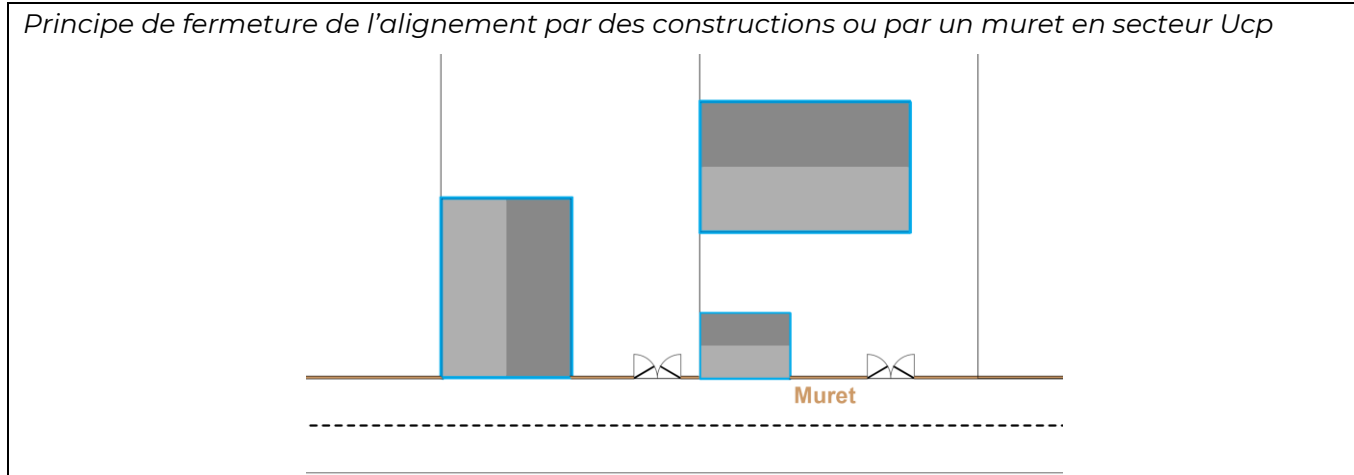


Lorsque le terrain s'inscrit dans un **alignement de fait*** (c'est-à-dire lorsque les constructions voisines sont implantées à l'alignement du domaine public ou selon un même recul vis-à-vis de celui-ci), l'implantation selon cet alignement de fait est obligatoire, sans application des reculs précédents.

Exemple d'alignement de fait à respecter



Dans le secteur Ucp, un muret doit être construit à l'alignement* du domaine public lorsque la construction est implantée en recul.



Cas particulier : travaux d'isolation thermique par l'extérieur

Les distances de recul des constructions principales par rapport à l'alignement* peuvent être réduites pour les besoins de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes*.

Cas des annexes isolées* :

Les annexes isolées* seront implantées :

- À l'alignement* ;
- Ou avec une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement*.

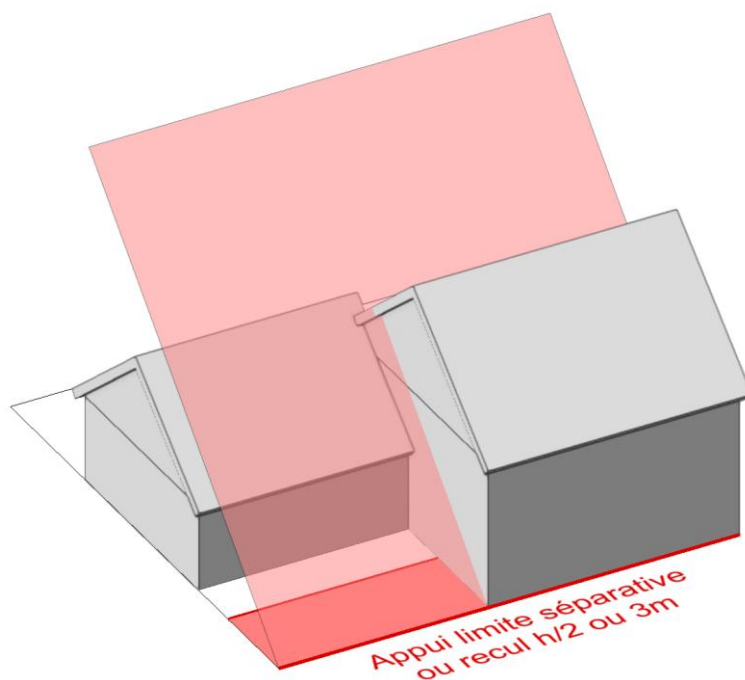
III.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives avec les propriétés voisines

Dans le secteur Ucp :

Les constructions principales seront implantées :

- Sur la **limite séparative** avec les propriétés voisines ;
- Ou avec une marge de retrait au moins égale à la **moitié de leur hauteur***, sans être inférieure à **3 mètres**.

Principe d'implantation par rapport aux limites séparatives en secteur Ucp

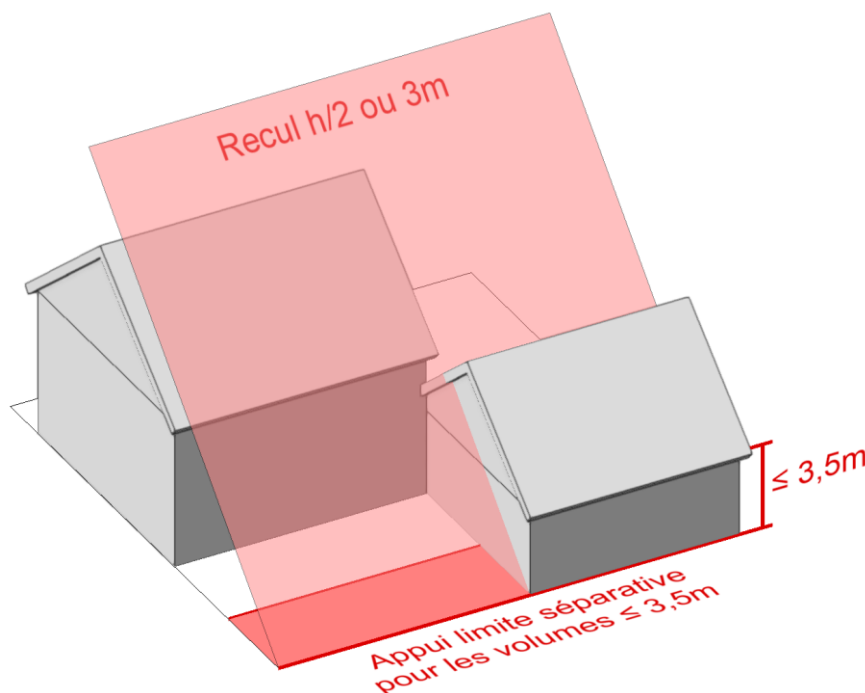


Dans le secteur Uh :

Les constructions principales seront implantées avec une marge de retrait au moins égale à la **moitié de leur hauteur***, sans être inférieure à **3 mètres**.

Une implantation sur la **limite séparative** avec les propriétés voisines est toutefois autorisée pour les volumes ne dépassant pas 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Principe d'implantation par rapport aux limites séparatives en secteur Uh



Cas particulier : travaux d'isolation thermique par l'extérieur

Les distances de retrait des constructions principales par rapport aux limites séparatives avec les propriétés voisines peuvent être réduites pour les besoins de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes*.

Cas des annexes isolées* :

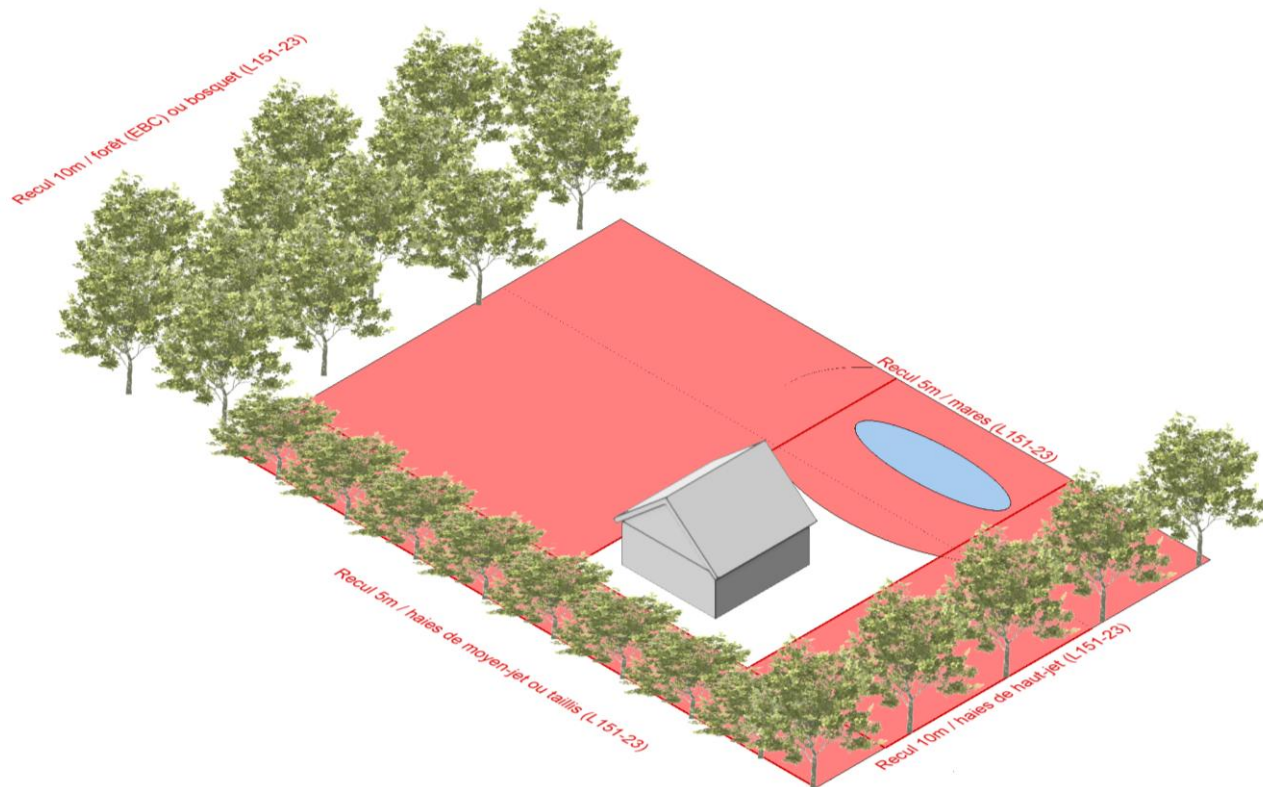
Les annexes isolées* d'emprise au sol* inférieure à 40 m² et de hauteur* inférieure à 5 mètres seront implantées :

- Sur la **limite séparative** avec les propriétés voisines ;
- Ou avec une marge de retrait de **2 mètres** minimum par rapport aux limites séparatives.

III.1.3. Implantation des constructions par rapport au patrimoine environnemental et paysager protégé sur le plan de zonage

 Il sera fait application des reculs inscrits à l'article « IV. Protection et mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager » des dispositions générales.

Principe d'implantation par rapport au patrimoine environnemental et paysager protégé



III.1.4. Hauteur maximale des constructions

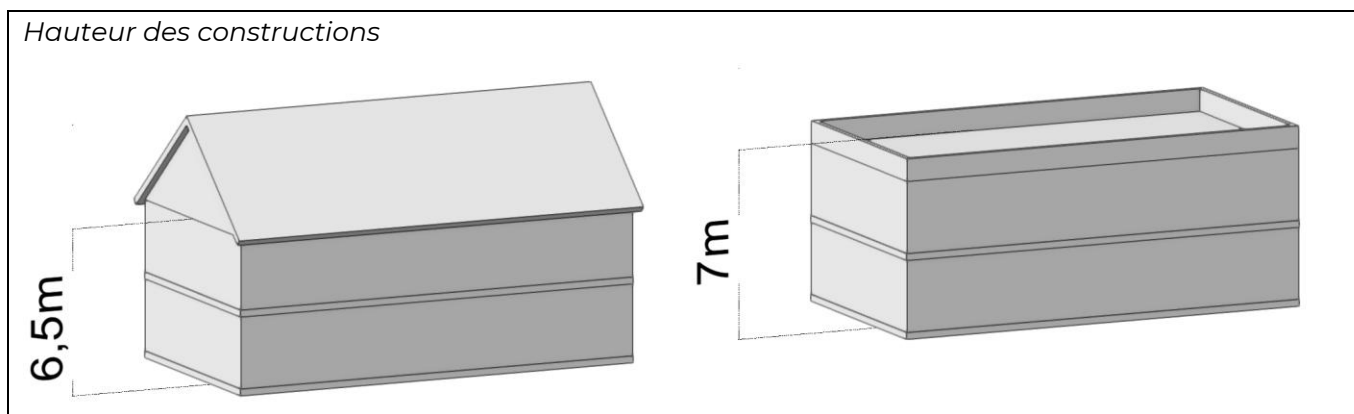
Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

Pas de disposition spéciale.

Cas des constructions principales relevant des autres destinations (habitation, commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire) :

Leur hauteur est limitée à :

- **Un étage droit sur rez-de-chaussée plus comble (R+1+C)**, avec une hauteur maximale **6,50 mètres** à l'égout* du toit dans le cas d'une construction couverte par une toiture en pente ;
- **Ou deux niveaux droits (R+1)** dans le cas d'une construction couverte en toiture-terrasse (voir chapitre « III.1.1. Forme des toitures » pour les situations où cela est autorisé), avec une hauteur maximale de **7 mètres** à l'acrotère*.



Cas des annexes isolées* :

La hauteur* des annexes isolées* est limitée :

- À 6 mètres au faîtage en cas de toiture à double pan ;
- À 3,5 mètres au faîtage ou à l'acrotère dans les autres cas (toiture terrasse, toiture monopente, etc.).

III.1.5. Emprise maximale des constructions

Dans le secteur Ucp :

L'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser **50%** de la surface totale de la propriété.

Dans le secteur Uh :

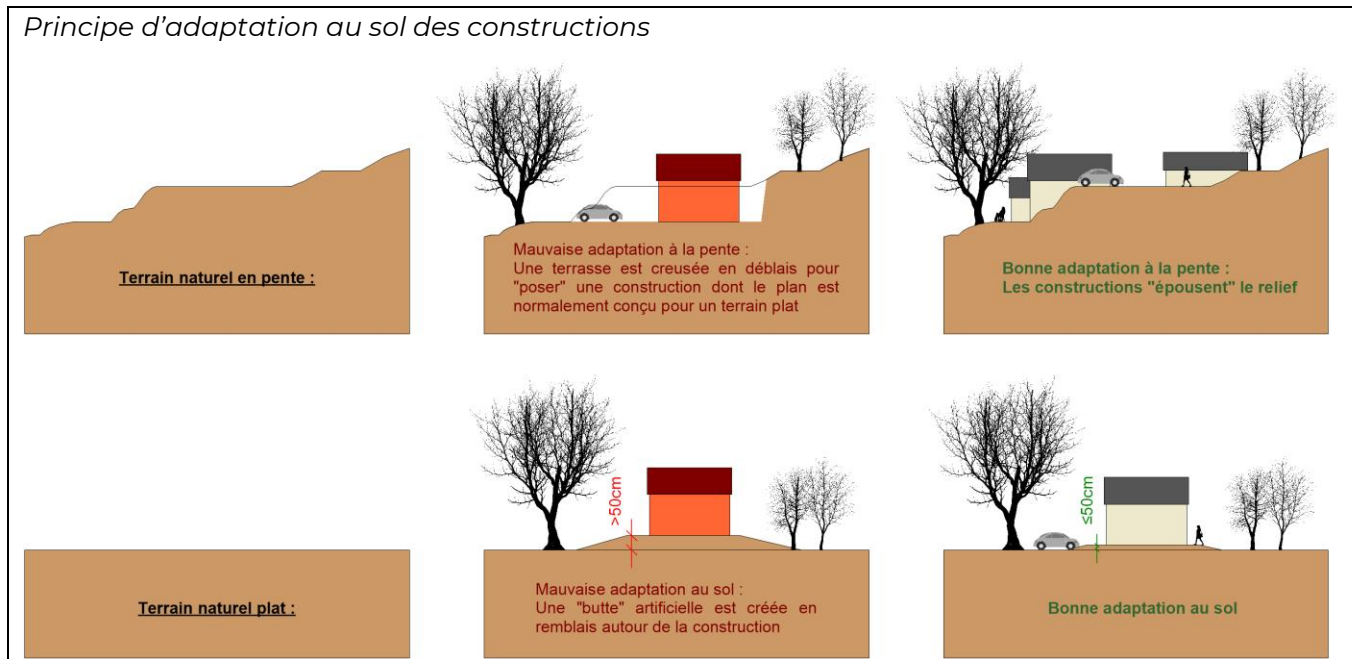
L'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser **40%** de la surface totale de la propriété.

III.1.6. Volumétrie générale des constructions et adaptation au terrain

Les constructions doivent être **adaptées** par leur type ou leur conception **à la topographie du sol**.

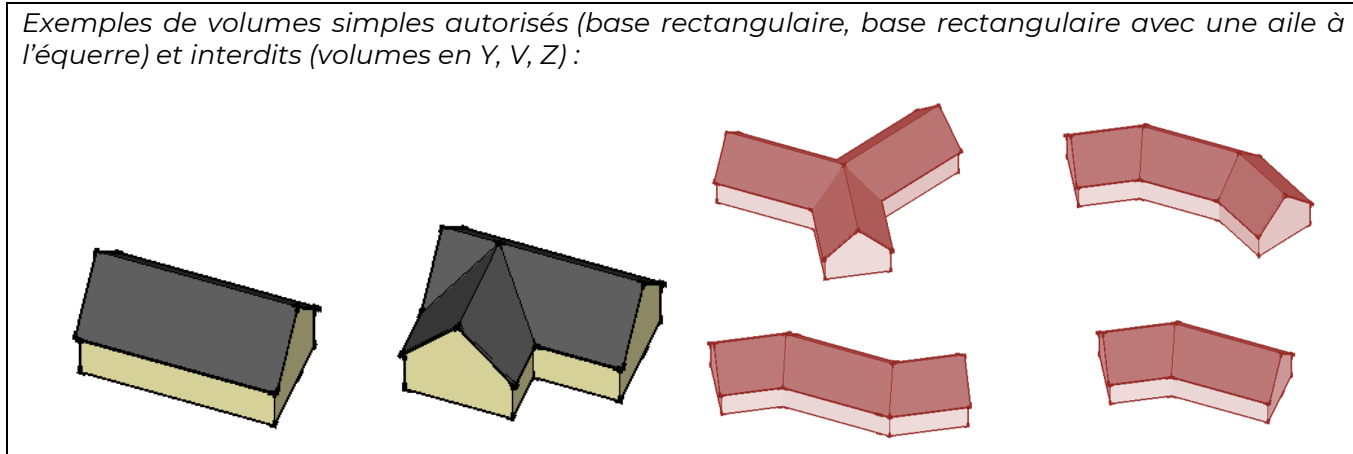
En particulier, la côte finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel. Cette disposition ne concerne toutefois pas les constructions en demi-niveau pour la partie située au-dessus du garage.

Principe d'adaptation au sol des constructions



Les nouvelles constructions présenteront une **volumétrie simple et / ou à angles droits**.

Exemples de volumes simples autorisés (base rectangulaire, base rectangulaire avec une aile à l'équerre) et interdits (volumes en Y, V, Z) :



III.1.7. **Forme des toitures**

Les toitures devront être :

- De **forme traditionnelle**, c'est-à-dire avec au moins deux pans supérieurs ou égaux à 35° sur l'horizontale (45° dans le secteur Ucp), et avec des débords de toiture minimaux de 20 cm, excepté en limites séparatives ;
Pour les annexes isolées*, la pente de toit pourra être plus faible et les débords de toiture réduits à 15 cm ;
Pour les vérandas*, pergolas*, les carports* et les serres de culture, la pente de toit pourra être plus faible et les débords de toiture ne sont pas obligatoires ;
- Ou à la **Mansarde***, c'est-à-dire une toiture coupée possédant un terrasson* (partie supérieure peu inclinée du comble) et un brisis* (partie inférieure en pente raide) ;
- Ou **monopente**, avec une pente plus faible, uniquement dans les cas suivants :
 - ☐ Pour les **vérandas***, **pergolas***, les **carports*** et les serres de culture ;
 - ☐ Pour les agrandissements couverts en **appentis***, à condition de présenter une pente sensiblement perpendiculaire au mur d'appui sur la construction principale et que le point le plus élevé reste en dessous de l'égout de la construction principale,
 - ☐ Pour les **annexes*** de moins de 40 m² d'emprise au sol*,
 - ☐ Pour les bâtiments ne relevant pas de la destination « habitation », intégralement couverts de panneaux solaires ;
- Ou de **forme contemporaine** (toiture-terrasse, toitures cintrées, etc.), uniquement dans les cas suivants :
 - ☐ Pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**, à condition de présenter une architecture contemporaine de qualité ;
 - ☐ Pour les **constructions principales** relevant des autres destinations, à condition de présenter une **architecture contemporaine de qualité** et d'être **végétalisées** ;
 - ☐ Pour les **vérandas***, **pergolas***, les **carports*** et les serres de culture ;
 - ☐ Pour les **annexes*** et **extensions*** de moins de 40 m² d'emprise au sol*.

III.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.2.1. Aspect général

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent **respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site**, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

Les **extensions*** doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

Les emprises et hauteurs des **annexes*** devront être inférieures à celles de la construction principale et, si possible, construits en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit (pas de chalet savoyard, mas provençal, etc. ...).

III.2.2. Aspect des façades

L'emploi en parement extérieur de matériaux suivants est rigoureusement interdit :

- Les matériaux d'aspect médiocre tels que :
 - ☐ Matériaux maçonnés destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglos, blocs de béton, briques creuses, etc.),
 - ☐ Panneaux préfabriqués d'aspect médiocre (plaques de béton, etc. ...),
 - ☐ Tôles ondulées ;
 - ☐ Bac acier.
- Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres.

Les matériaux autorisés en façades des constructions sont :

- La **brique locale** (brique de terre cuite rouge vieillie ou exceptionnellement brique silico-calcaire jaune) ;
- La **pierre locale** (moellons de grès, silex ou grouettes*) ;
- L'**enduit** de teinte en harmonie avec les constructions traditionnelles en briques et enduits à la chaux (couleurs dans les beiges clairs ou foncés et ocres légers, définies en annexe n°6) – pas de blanc, gris ou noir ;
- Le **bardage** de bois naturel ou composite, dans la couleur naturelle du bois ou peint selon une couleur proche de celles définies en annexe n°6 ;
- L'**essentage d'ardoise** ;
- Le **colombage** en bois et torchis ;
- Tous matériaux similaires aux matériaux précédents, présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur et d'aspect.

Dans le secteur Ucp, la bichromie architecturale des façades devra être recherchée.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En plus des matériaux précédents, il pourra être fait appel à des matériaux véhiculant une image contemporaine qualitative, comme par exemple :

- Les bétons polis, lasurés, matricés, etc. ;
- Les bardages métalliques « nobles » (aluminium anodisé ou laqué, inox, acier corten, etc.), en cassettes ou en lames ;
- Le verre ;
- Le bois.

Cas des nouvelles habitations dans le secteur Ucp :

Les façades sur rue devront comporter des modénatures :

- En pierre locale (plutôt de type moellons ou grouette, qu'en bloc de pierre de taille, pas de faux enduit en pierre) ;
- En enduit (avec surépaisseur) dans des tons plus clairs (voire blancs cassés) de 15 à 20cm environ autour de toutes les baies (portes, fenêtres ...) et en soubassement d'environ 80cm ;
- Par la combinaison de briques, silex, bois ou de panneaux d'enduit beige en façade.

III.2.3. Aspect des toitures

Les couvertures en pente seront réalisées en :

- **Ardoises** (avec un minimum de 20 ardoises par m²) ;
- **Tuiles de teinte brun vieilli à jaune vieilli** (avec un minimum de 50 tuiles par m²) ;
- **Tuiles mécaniques** de teinte brun vieilli à jaune vieilli (avec un minimum de 20 tuiles par m²) ;
- **Chaume** ;
- Uniquement dans le secteur Uh : tuiles bétons de couleur ardoise (pas de noir) ou terre cuite sombre (avec un minimum de 20 tuiles par m²) ;
- Tuiles solaires* de couleur terre cuite et ardoises solaires* de couleur gris anthracite ;
- Tous matériaux non brillants similaires aux matériaux précédents, présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur et d'aspect.

Les matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre sont toujours interdits.

Cas des toitures terrasses, lorsqu'elles sont autorisées :

Les toitures terrasses seront végétalisées ou couvertes avec un matériau mat de ton ardoise.

Cas des constructions à vocation de commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire) :

Elles pourront être couvertes avec les matériaux précédents, mais également avec du zinc ou du bac acier laqué.

Cas des annexes* de moins de 40 m² d'emprise au sol* :

Elles pourront être couvertes avec les matériaux précédents, mais également avec du zinc ou du bac acier laqué.

Cas des vérandas*, des pergolas* et des carports* :

Ils pourront être couverts avec les matériaux précédents, mais également avec du verre, du polycarbonate, des matériaux métalliques ou de l'aluminium non brillant.

Cas des serres de culture :

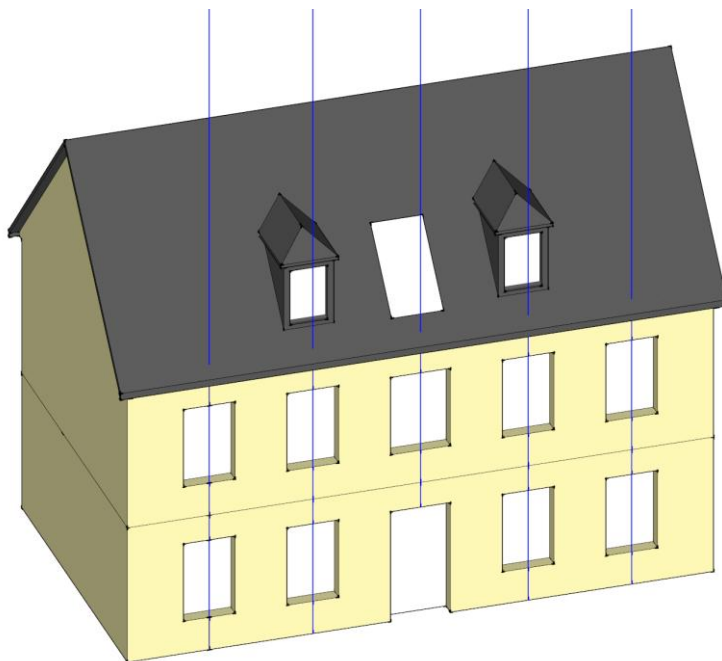
Elles pourront être couvertes avec du verre, du polycarbonate ou d'autres matériaux plastiques.

III.2.4. Ouvertures en toiture

Les **châssis de toit** et les **lucarnes** devront être implantés à l'alignement des baies de la façade, sauf contrainte technique (par exemple, en présence d'une pièce de charpente de forte section) ou architecturale (par exemple, si le regroupement de plusieurs baies produit une meilleure intégration architecturale).

Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.

Implantation des châssis et des lucarnes en toiture, à l'alignement des baies de la façade.



III.2.5. Dispositifs de production d'énergies renouvelables

Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et vivement conseillés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, etc.).

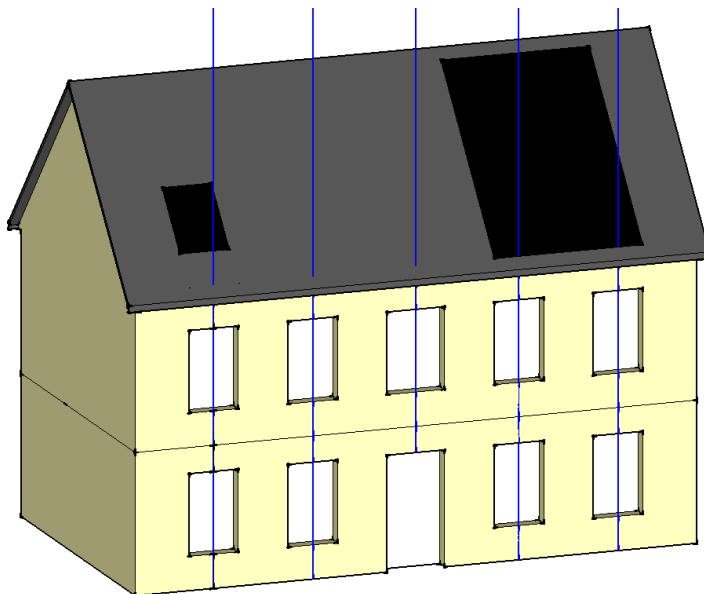
L'emploi d'**ardoises ou tuiles solaires*** est autorisé sous réserve du respect de l'application de l'article « III.2.3. Aspect des toitures » ci-dessus.

Les **panneaux solaires** doivent présenter une teinte assurant un fondu avec les éléments de couvertures (capteurs solaires et cadre).

Ils devront être implantés à l'alignement des baies de la façade, sauf contrainte technique (par exemple, en présence d'une pièce de charpente de forte section) ou architecturale (par exemple, si la pose d'un pan de toiture « solaire » englobant plusieurs baies produit une meilleure intégration architecturale).

Il est rappelé que la pose de panneaux solaires est interdite en couverture des constructions remarquables identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Il est toutefois possible de les poser sur les bâtiments annexes ou au sol dans les jardins de ces propriétés, sous réserve d'une bonne intégration visuelle des panneaux depuis la rue.

Exemple d'intégration de panneaux solaire : le panneau de gauche est à l'alignement des baies de la façade ; le pan de toiture « solaire » de droite s'aligne sur l'extérieur des tableaux des baies de la façade.



Les unités extérieures des **pompes à chaleur** aérothermiques devront être placées en façade arrière. Le pétitionnaire devra prévoir des dispositifs permettant d'en abaisser le niveau sonore (écran antibruit, systèmes absorbants).

III.2.6. Dispositions complémentaires pour les constructions remarquables

 Il sera fait application des dispositions de l'article « III – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » des dispositions générales.

III.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

III.3.1. Espaces verts

Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

La plantation d'au moins un arbre est obligatoire pour 100 m² de surface libre de construction.

Les arbres et les arbustes devront être d'essences locales (voir annexe n°4 « liste des essences locales »).

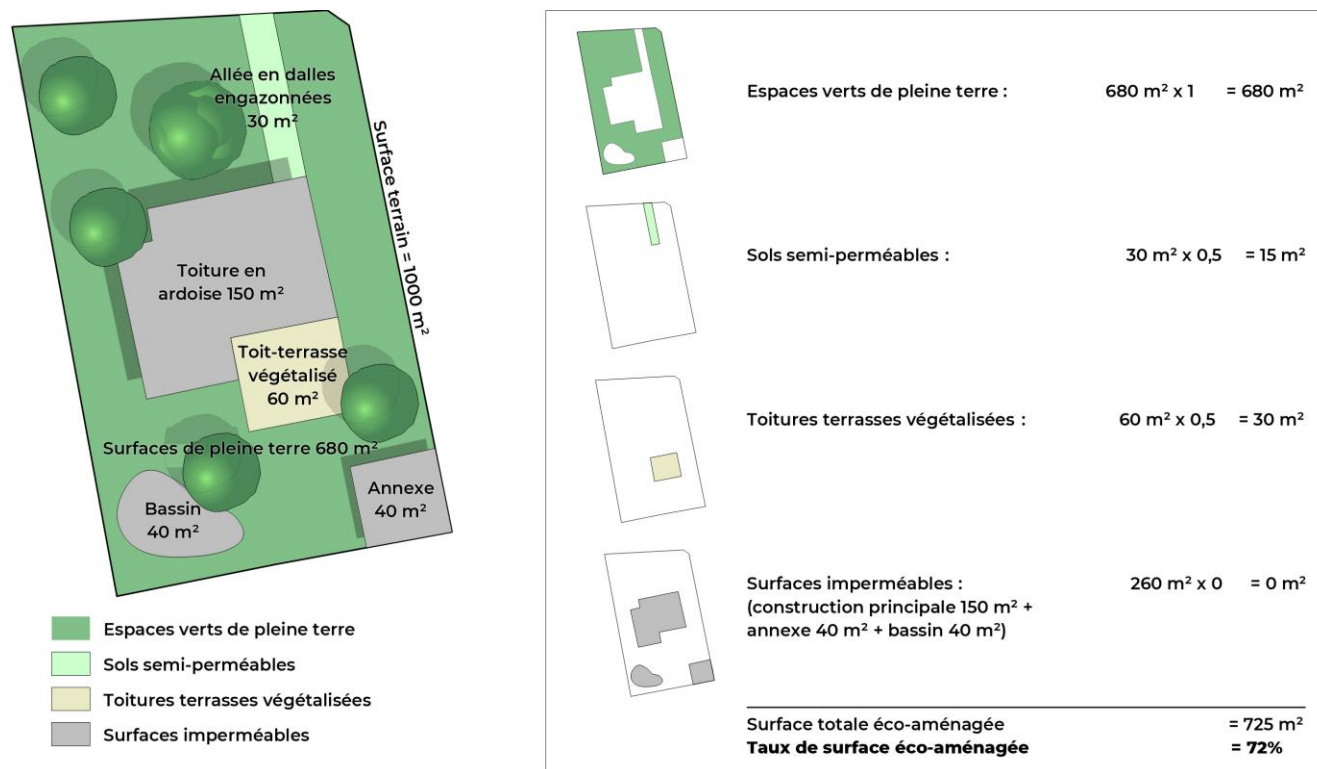
Pour les constructions nouvelles, la surface éco-aménagée (espaces verts + surfaces perméables pondérées) ne peut être inférieure à :

- 70% de la surface du terrain pour les habitations, les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- 40% de la surface du terrain des commerces, activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Pour le calcul de la surface éco-aménagée, on appliquera la formule suivante :

Surface éco-aménagée =	Surface des espaces verts de pleine-terre x 100%
	+ surface des toitures végétalisées x 50%
	+ surface des sols semi-perméables x 50%
	(Par exemple : allées en gravillons, enrobés drainants, aires de stationnement enherbées, terrasses en bois sur plots, etc.)

Exemple de calcul de la surface éco-aménagée :



III.3.2. Dispositions complémentaires pour les éléments repérés au titre du patrimoine environnemental et paysager



Il sera fait application des dispositions de l'article « IV – Protection et mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager » des dispositions générales.

III.4. Clôtures

Dans le secteur Ucp, en limite avec le domaine public :

Les seuls types de clôture admis sont :

- Les murs pleins existants en pierres, briques, silex, calcaire, bauge ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale (voir couleurs des enduits en annexe n°6) ;
- Les haies vives d'essences locales (voir annexe n°4 « liste des essences locales »), doublées ou non d'un grillage ;
- Les murs-bahut ou murs bas maçonnés de moins de 80 cm de hauteur (50 cm dans le cas de la rue Saint Jean), surmontés ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie (avec au minimum 5 cm de vide entre les parties pleines), autres que les panneaux de béton évidés, doublés ou non de haies vives d'essences locales (voir annexe n°4 « liste des essences locales »). Le doublage des grilles métalliques surmontant les murs-bahut par des tôles festonnées est autorisé ;
- Les lisses, doublées ou non de haies vives d'essences locales (voir annexe n°4 « liste des essences locales »).

Toute autre clôture est interdite. En particulier, la pose de doublages occultants de type films, canisses, lattes d'occultations, etc. est interdite.

Des éléments maçonnés sont ponctuellement autorisés au droit des entrées charretières. Ils seront réalisés en matériaux traditionnels (briques ou pierres), en bardage de bois ou recouverts d'un enduit en harmonie avec la construction principale (voir couleurs des enduits en annexe n°6).

A noter : Les clôtures pleines et murs sont interdits dans les zones inondables.

Dans le secteur Uh, en limite avec le domaine public :

Les seuls types de clôture admis sont :

- Les haies vives d'essences locales (voir annexe n°4 « liste des essences locales »), doublées ou non d'une grille ou d'un grillage ;
- Les lisses, doublées ou non de haies vives d'essences locales (voir annexe n°4 « liste des essences locales ») ;
- Les murs-bahut ou murs maçonnés bas de moins de 80 cm de hauteur, surmontés ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie (avec au minimum 5 cm de vide entre les parties pleines), autres que les panneaux de béton évidés, doublés ou non de haies vives d'essences locales (voir annexe n°4 « liste des essences locales »). Le doublage des grilles métalliques surmontant les murs-bahut par des tôles festonnées est autorisé.

Toute autre clôture est interdite. En particulier, la pose de doublages occultants de type films, canisses, lattes d'occultations, etc. est interdite.

Des éléments maçonnés sont ponctuellement autorisés au droit des entrées charretières. Ils seront réalisés en matériaux traditionnels (briques ou pierres), en bardage de bois ou recouverts d'un enduit en harmonie avec la construction principale (voir couleurs des enduits en annexe n°6).

A noter : Les clôtures pleines et murs sont interdits dans les zones inondables.

Dans les secteurs Ucp et Uh, en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2 mètres.

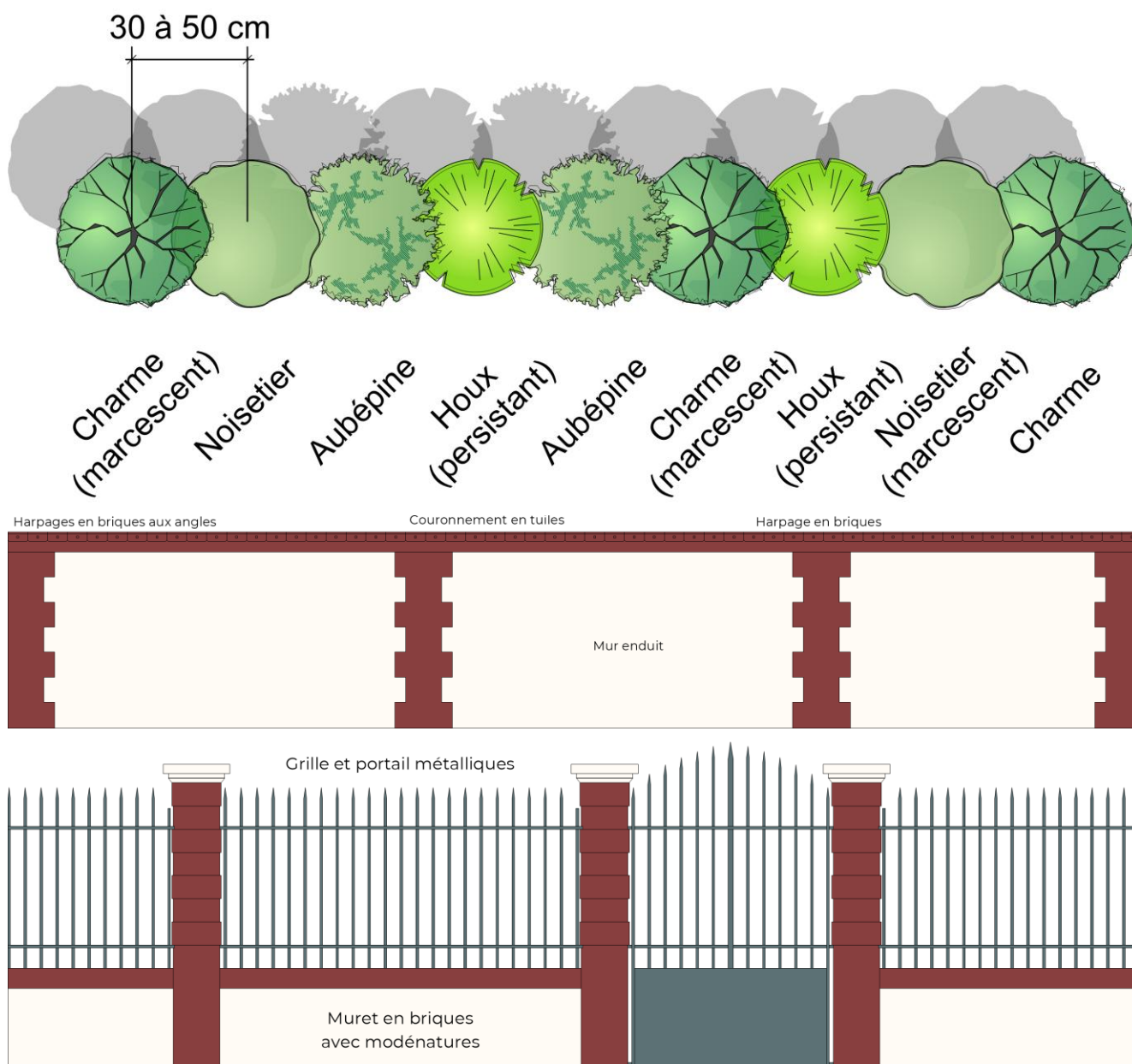
Les clôtures traditionnelles doivent être conservées :

- Les haies vives traditionnelles (essences locales) ;
- Les murs et murets anciens en pierres, briques, bauge, etc.

Ils devront être préservés, entretenus et restaurés avec des matériaux de même nature ou d'aspect similaire.

L'emploi de parpaings non enduits et de plaques de béton est interdit.

Exemples de composition de clôtures (haie vive, mur plein maçonné, mur-bahut) :



III.5. Stationnement



Il sera fait application des dispositions de l'article « VI. Stationnement » des dispositions générales.

IV. Équipement et réseaux

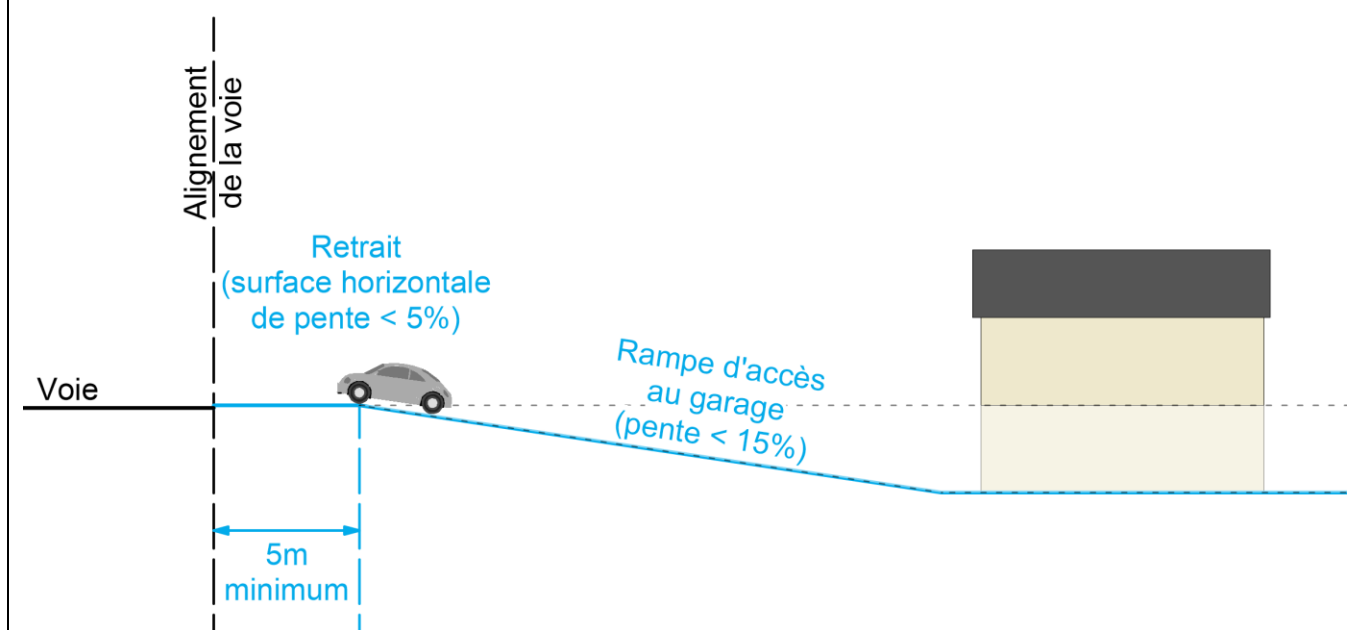
IV.1. Caractéristiques des accès et des voiries

 Il sera fait application des dispositions de l'article « VII. Équipement et réseaux / VII.1. Caractéristiques des accès et des voiries » des dispositions générales.

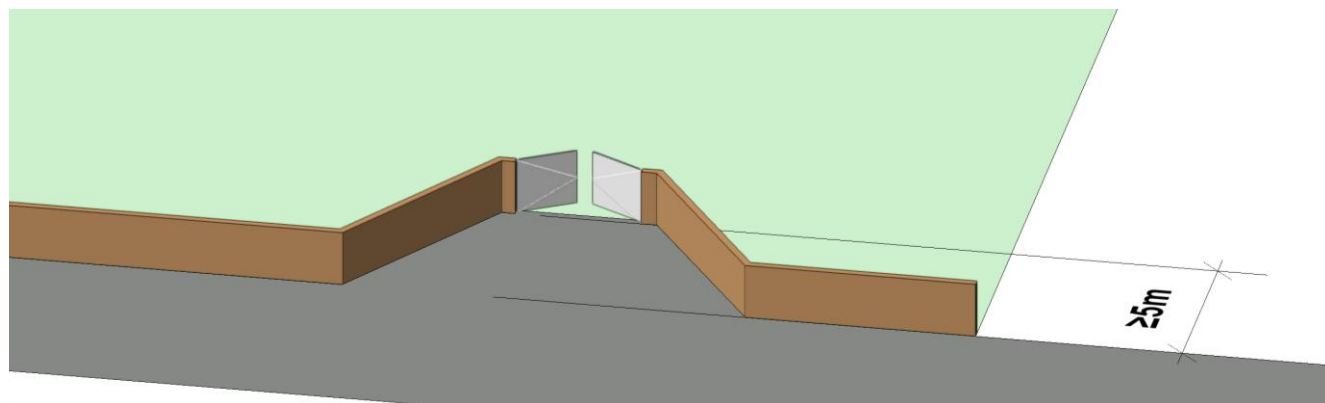
En plus des dispositions générales :

Les sorties de garage sur la voie doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire de 5 mètres de profondeur entre l'alignement de la voie et le garage.

Principe d'accès au garage



L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.



Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

IV.2. Desserte par les réseaux

 Il sera fait application des dispositions de l'article « VII. Équipement et réseaux / VII.2. Desserte par les réseaux » des dispositions générales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (SECTEURS Ue, Ul, Uac ET Ui)

I. Qualification de la zone

Cette partie du règlement s'applique aux secteurs suivants de la zone urbaine :

Secteur	Qualification
 Ue	Secteur dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics (stade de Corny, stade de Fresne-l'Archevêque, station d'épuration de Corny, terrains annexes au pôle mairie-école de Boisemont, etc.)
 Ul	Secteur dédié aux loisirs (château de Corny)
 Uac	Secteur dédié aux activités artisanales et commerciales (zone au nord de Fresne-l'Archevêque)
 Ui	Secteur dédié aux activités industrielles

II. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

II.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition :

Destination	Sous-destination	Ue	U i	Uac	Ui
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite			
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement	Interdite (1)			
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdite		Autorisée	Interdite
	Restauration	Interdite	Autorisée		Interdite
	Commerce de gros	Interdite			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite		Autorisée	Interdite
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdite	Autorisée	Interdite	
	Cinéma	Autorisée	Interdite		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Équipements sportifs				

Destination	Sous-destination	Ue	U _l	Uac	Ui
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite			Autorisée
	Entrepôt	Interdite			
	Bureau	Interdite			
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite			

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est donnée par l'arrêté du 10 novembre 2016 (cf. paragraphe « Définitions »).

(1) Sauf logement destiné à la surveillance d'un établissement (le logement sera traité dans le même esprit que le bâtiment principal, incorporé ou non au bâtiment mais parfaitement intégré à l'architecture de l'ensemble du ou des bâtiments)

Cas des constructions existantes relevant des destinations ou sous-destinations non autorisées : leur adaptation, réfection ou extension peuvent être autorisées.

Enfin, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets, s'ils ne sont pas masqués par des écrans végétaux denses plantés sur talus ;
- Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinq unités ;
- L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes, sauf s'ils sont dans un bâtiment couvert et fermé existant ;
- Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires :
 - ☐ Aux constructions et installations autorisées ;
 - ☐ À l'aménagement des parcelles ;
 - ☐ À la réalisation des talus, des mares et des ouvrages de lutte contre les inondations ;
 - ☐ Aux travaux des cimetières.

II.2. Prise en compte des risques

 Il sera fait application des dispositions de l'article « II – Prise en compte des risques » des dispositions générales.

II.3. Protection et mise en valeur du patrimoine bâti, environnemental et paysager

 Il sera fait application des dispositions des articles « III – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » et « IV – Protection et mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager » des dispositions générales.

III. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.1. Volumétrie et implantation des constructions

III.1.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et espaces publics, ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation

Les constructions seront implantées avec une marge de recul de **10 mètres** minimum par rapport à l'alignement* des routes départementales et **5 mètres** des autres voies.

Cas particulier : travaux d'isolation thermique par l'extérieur

Les distances de recul des constructions par rapport à l'alignement* peuvent être réduites pour les besoins de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes*.

Cas des annexes isolées*, guérites de gardien, petits ouvrages nécessaires aux services publics, etc. :

Ils pourront être implantés, à condition de ne pas dépasser une emprise au sol de 100 m² :

- À l'alignement* ;
- Ou avec une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement*.

III.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives avec les propriétés voisines

Les constructions seront implantées avec une marge de retrait au moins égale à **5 mètres** des **limites séparatives avec la zone agricole (A) ou avec les zones résidentielles** (Ucp, Uh et 1AUh).

Cas particulier : travaux d'isolation thermique par l'extérieur

Les distances de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives avec les propriétés voisines peuvent être réduites pour les besoins de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes*.

Cas des petits ouvrages nécessaires aux services publics :

Ils pourront être implantés sur la limite séparative ou en retrait.

III.1.3. Implantation des constructions par rapport au patrimoine environnemental et paysager protégé sur le plan de zonage

Dans le secteur U_l :



Il sera fait application des reculs inscrits à l'article « IV. Protection et mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager » des dispositions générales.

III.1.4. Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur U_e :

Pas de disposition spéciale.

Dans le secteur U_l :

La hauteur* est limitée à **un étage droit sur rez-de-chaussée plus comble (R+1+C)**, avec une hauteur maximale **6,50 mètres** à l'égout* du toit.

Dans le secteur U_{ac} :

La hauteur* au faîtage ou à l'acrotère est limitée à **8,5 mètres**.

Dans le secteur U_i :

La hauteur* au faîtage ou à l'acrotère est limitée à **12,5 mètres**.

III.1.5. Emprise maximale des constructions

Dans le secteur Ue :

L'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser **2%** de la surface totale de la propriété.

Dans les secteurs Ul, Uac et Ui :

L'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser **40%** de la surface totale de la propriété.

III.1.6. Volumétrie générale des constructions et adaptation au terrain

Dans les secteurs Ue, Ul et Uac :



Il sera fait application des dispositions de l'article « III.1.7. Volumétrie générale des constructions et adaptation au terrain » applicables au secteur Uh.

III.1.7. Forme des toitures

Dans les secteurs Ue et Ul :



Il sera fait application des dispositions de l'article « III.1.1. Forme des toitures » applicables au secteur Uh.

Dans le secteur Uac :

Les toitures devront être à deux pans supérieurs ou égaux à 20° sur l'horizontale.

Dans le secteur Ui :

Les toitures devront être :

- A un ou deux pans supérieurs ou égaux à 20° sur l'horizontale ;
- Ou en toiture-terrasse.

III.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.2.1. Aspect général

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

III.2.2. Aspect des façades

Dans les secteurs Ue et Ul :



Il sera fait application des dispositions de l'article « III.2.2. Aspect des façades » applicables au secteur Uh.

Dans le secteur Uac :

Les façades seront principalement revêtues de **bardage** de bois naturel ou composite, dans la couleur naturelle du bois ou peint selon une couleur proche de celles définies en annexe n°6.

D'autres matériaux peuvent être autorisés en petites touches (pas plus d'un ou deux autres matériaux au maximum) :

- La **brique locale** (brique de terre cuite rouge vieillie) ;
- L'**enduit** de teinte en harmonie avec les constructions traditionnelles en briques et enduits à la chaux (couleurs dans les beiges clairs ou foncés et ocres légers, définies en annexe n°6) – pas de blanc, gris ou noir ;
- L'**essentage d'ardoise** ;
- Le **bac acier** laqué ;
- Tous matériaux similaires aux matériaux précédents, présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur et d'aspect.

L'emploi en parement extérieur de matériaux suivants est rigoureusement interdit :

- Matériaux maçonnés destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglos, blocs de béton, briques creuses, etc.),
- Tôles ondulées ;
- Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres.

Les bâtiments annexes seront traités de manière sobre, en accord avec les façades voisines. L'utilisation du bois sera privilégiée.

Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indication de raison sociale, etc. seront obligatoirement regroupés (par exemple dans un muret technique à l'entrée du terrain ou intégré au bâtiment).

Les enseignes commerciales ou publicitaires doivent être placées sur les façades du bâtiment et ne dépasseront pas l'égout de toit.

Dans les secteurs Ui :

Une diversification du volume des façades sera recherchée. Cette diversification pourra être réalisée par le jeu des percements, par un travail sur l'épaisseur de la façade (jeu des avancées / renforcements), par une hiérarchisation des niveaux (socle, étage, toiture) ou par une différenciation des volumes selon leur destination (administration, production, etc. ...). Les parties de bureaux pourront être traitées de façon singulière, apportant la diversification de l'aspect des bâtiments.

Pour une même construction, on limitera à deux, voire trois, le nombre de matériaux retenus pour éviter l'échantillonnage et le patchwork.

Les teintes principales doivent être choisies dans des valeurs moyennes, en évitant les teintes très claires ou très foncées (notamment le blanc, le gris anthracite et le noir). Les teintes vives sont autorisées ponctuellement, par exemple pour marquer les rythmes de la façade, les ouvertures et leurs encadrements.

L'emploi en parement extérieur de matériaux suivants est rigoureusement interdit :

- Matériaux maçonnés destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglos, blocs de béton, briques creuses, etc.),
- Tôles ondulées ;
- Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres.

Les bâtiments annexes seront traités de manière sobre, en accord avec les façades voisines. L'utilisation du bois sera privilégiée.

Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indication de raison sociale, etc. seront obligatoirement regroupés (par exemple dans un muret technique à l'entrée du terrain ou intégré au bâtiment).

Les enseignes commerciales ou publicitaires doivent être placées sur les façades du bâtiment et ne dépasseront pas le point haut des acrotères ou des faîtages du bâtiment.

III.2.3. Aspect des toitures

Dans les secteurs Ue et Ul :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « III.2.3. Aspect des toitures » applicables au secteur Uh.*

Dans le secteur Uac :

Les couvertures seront réalisées en :

- Ardoises (avec un minimum de 20 ardoises par m²) ;
- Bac acier laqué ou zinc ;
- Tous matériaux non brillants similaires aux matériaux précédents, présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur et d'aspect.

Les matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre sont toujours interdits.

Dans le secteur Ui :

La couverture des bâtiments vue depuis les espaces publics fera l'objet d'un soin particulier, en intégrant et en dissimulant les émergences et édicules techniques dans le volume de la construction (lanterneaux, capteurs solaires, ventilation, climatiseurs, pompes à chaleur, antenne, cheminées, machinerie d'ascenseur, ...). En particulier, les capteurs solaires seront dissimulés par l'acrotère des toitures-terrasses.

III.2.4. Ouvertures en toiture

Dans les secteurs Ue et Ul :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « III.2.4. Ouvertures en toiture » applicables au secteur Uh.*

III.2.5. Dispositifs de production d'énergies renouvelables

Dans les secteurs Ue et Ul :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « III.2.5. Dispositifs de production d'énergies renouvelables » applicables au secteur Uh.*

III.2.6. Dispositions complémentaires pour les constructions remarquables

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « III – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » des dispositions générales.*

III.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « IV – Protection et mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager » des dispositions générales.*

III.4. Clôtures



Dans les secteurs Ue, Uac et Ul :

Il sera fait application des dispositions de l'article « III.4. Clôtures » applicables au secteur Uh.

Dans le secteur Ui :

Les nouvelles clôtures doivent être constituées de grillages en treillis soudés plastifiés de couleur sombre (vert foncé, gris anthracite ou noir) ou de haies d'essences locales (voir annexe n°4 « liste des essences locales ») doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique.

Des éléments maçonnés sont ponctuellement autorisés au droit des entrées charretières.

III.5. Stationnement



Il sera fait application des dispositions de l'article « VI. Stationnement » des dispositions générales.

IV. Équipement et réseaux

IV.1. Caractéristiques des accès et des voiries



Il sera fait application des dispositions de l'article « VII. Équipement et réseaux / VII.1. Caractéristiques des accès et des voiries » des dispositions générales.

IV.2. Desserte par les réseaux



Il sera fait application des dispositions de l'article « VII. Équipement et réseaux / VII.2. Desserte par les réseaux » des dispositions générales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (SECTEUR 1AUh)

I. Qualification de la zone

Cette partie du règlement s'applique au secteur suivant de la zone à urbaniser :

Secteur	Qualification
 1AUh	Secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à une urbanisation mixte à vocation principale d'habitat dans le cadre d'une opération d'ensemble unique

II. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

II.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate du secteur 1AUh ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. En application de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, l'aménagement du secteur doit être prévu dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, portant sur l'intégralité du secteur 1AUh.

Cette opération d'aménagement d'ensemble et tous les travaux ultérieurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition.

Destination	Sous-destination	1AUh
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisée
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée, à condition : ■ De ne pas générer de nuisances (bruit, poussière, odeurs, fumée, circulation, etc. ...), de pollution ou de risque pour le voisinage (incendie, explosion, etc. ...) ■ Et de ne pas dépasser 300 m² de surface de plancher*
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite
	Entrepôt	Autorisée, à condition : ■ D'être liée à une activité commerciale ou de service

Destination	Sous-destination	1AUh
		existante et autorisée dans la zone ■ Et de ne pas générer de nuisances (bruit, poussière, odeurs, fumée, circulation, etc. ...), de pollution ou de risque pour le voisinage (incendie, explosion, etc. ...) ■ Et de ne pas dépasser 150 m² de surface de plancher*
	Bureau	Autorisée
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est donnée par l'arrêté du 10 novembre 2016 (cf. paragraphe « Définitions »).

Sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets ;
- Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinq unités ;
- L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes, sauf s'ils sont dans un bâtiment couvert et fermé existant ;
- Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires :
 - ☐ Aux constructions et installations autorisées ;
 - ☐ À l'aménagement des parcelles ;
 - ☐ À la réalisation des talus, des mares et des ouvrages de lutte contre les inondations ;
 - ☐ Aux travaux des cimetières.

II.2. Prise en compte des risques

 Il sera fait application des dispositions de l'article « II – Prise en compte des risques » des dispositions générales.

II.3. Protection et mise en valeur du patrimoine bâti, environnemental et paysager

 Il sera fait application des dispositions des articles « III – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » et « IV – Protection et mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager » des dispositions générales.

III. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.1. Volumétrie et implantation des constructions

 Il sera fait application des dispositions de l'article « III.1. Volumétrie et implantation des constructions » applicables au secteur Uh.

III.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

 Il sera fait application des dispositions de l'article « III.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » applicables au secteur Uh.

III.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

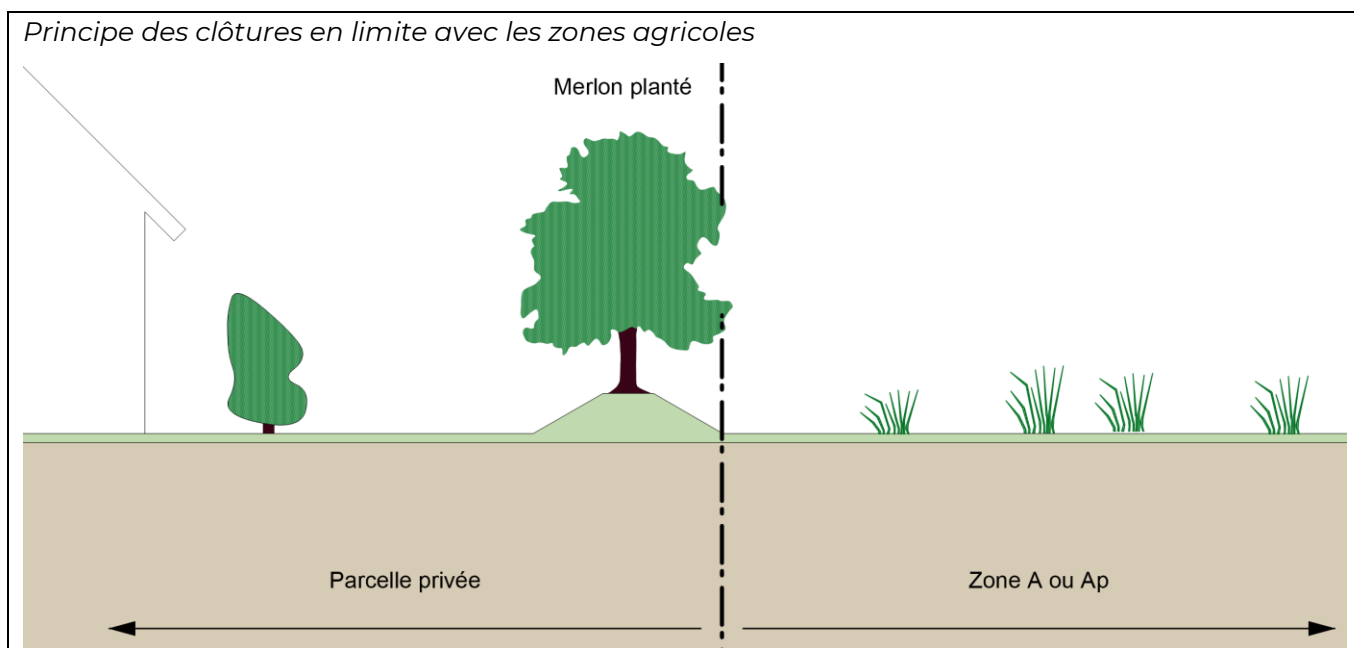
 Il sera fait application des dispositions de l'article « III.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions » applicables au secteur Uh.

III.4. Clôtures

 Il sera fait application des dispositions de l'article « III.4. Clôtures » applicables au secteur Uh.

Cas des clôtures en limite avec les zones agricoles :

Les clôtures en limite avec les zones agricoles (A et Ap) seront constituées d'alignements d'arbres d'essences locales (voir annexe n°4 « liste des essences locales »), plantés sur un merlon.



Les dispositifs de clôtures doivent être perméables à la circulation de la petite faune. A ce titre, les clôtures pleines, les lames de soubassement et les grillages à mailles fines sont interdits en limite avec les zones agricoles (A et Ap). En cas de besoin de fermeture, on emploiera des grillages en treillis soudés plastifiés de couleur sombre (vert foncé, gris anthracite ou noir).

III.5. Stationnement

 Il sera fait application des dispositions de l'article « VI. Stationnement » des dispositions générales.

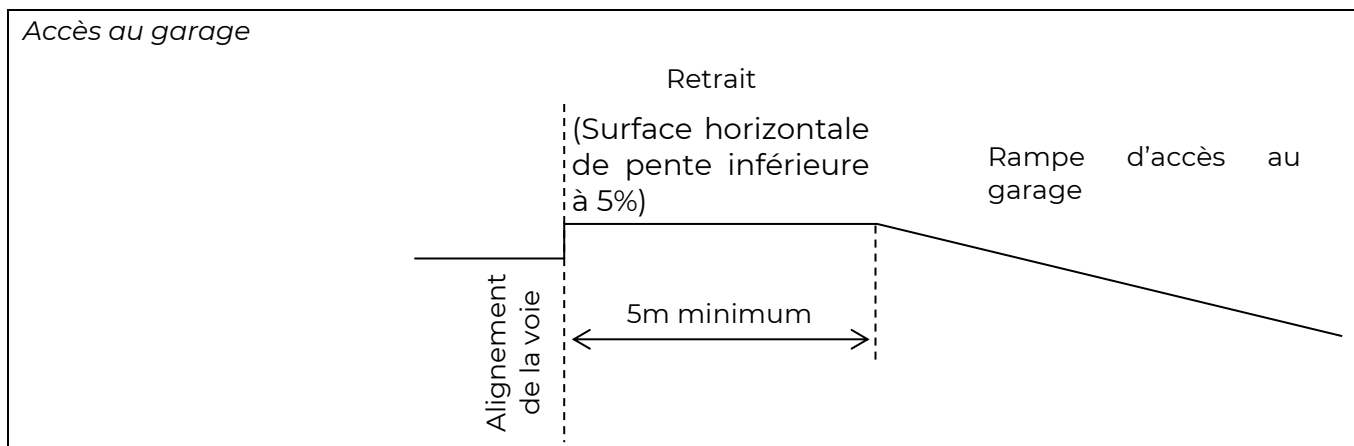
IV. Équipement et réseaux

IV.1. Caractéristiques des accès et des voiries

 Il sera fait application des dispositions de l'article « VII. Équipement et réseaux / VII.1. Caractéristiques des accès et des voiries » des dispositions générales.

En plus des dispositions générales :

Les sorties de garage sur la voie doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire de 5 mètres de profondeur entre l'alignement de la voie et le garage.



L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

IV.2. Desserte par les réseaux

 Il sera fait application des dispositions de l'article « VII. Équipement et réseaux / VII.2. Desserte par les réseaux » des dispositions générales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (SECTEUR 1AUAC)

I. Qualification de la zone

Cette partie du règlement s'applique au secteur suivant de la zone à urbaniser :

Secteur	Qualification
 1AUac	Secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à une urbanisation à vocation principale d'activités artisanales et commerciales dans le cadre d'une opération d'ensemble unique

II. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

II.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate du secteur 1AUac ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. En application de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, l'aménagement de ce secteur doit être prévu dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, portant sur l'intégralité de son emprise.

Cette opération d'aménagement d'ensemble et tous les travaux ultérieurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition.

Destination	Sous-destination	1AUac
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Interdite (1)
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée (2)
	Restauration	Autorisée (2)
	Commerce de gros	Interdite
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée (2)
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdite
	Cinéma	Interdite
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdite (3)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite
	Entrepôt	Interdite
	Bureau	Interdite
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est donnée par l'arrêté du 10 novembre 2016 (cf. paragraphe « Définitions »).

- (1) Sauf logement destiné à la surveillance d'un établissement (le logement sera traité dans le même esprit que le bâtiment principal, incorporé ou non au bâtiment mais parfaitement intégré à l'architecture de l'ensemble du ou des bâtiments)
- (2) A condition d'être liés à la valorisation de productions locales voire nationales et de ne pas dépasser 300 m² de surface de vente
- (3) Sauf petits équipements nécessaires au fonctionnement des services publics

Enfin, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets, s'ils ne sont pas masqués par des écrans végétaux denses plantés sur talus ;
- Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinq unités ;
- L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes, sauf s'ils sont dans un bâtiment couvert et fermé existant ;
- Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires :
 - ☐ Aux constructions et installations autorisées ;
 - ☐ À l'aménagement des parcelles ;
 - ☐ À la réalisation des talus, des mares et des ouvrages de lutte contre les inondations.

II.2. Prise en compte des risques

 Il sera fait application des dispositions de l'article « II – Prise en compte des risques » des dispositions générales.

II.3. Protection et mise en valeur du patrimoine bâti, environnemental et paysager

 Il sera fait application des dispositions des articles « III – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » et « IV – Protection et mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager » des dispositions générales.

III. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

 Il sera fait application des dispositions de l'article « III. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » applicables au secteur Uac.

IV. Équipement et réseaux

IV.1. Caractéristiques des accès et des voiries

 Il sera fait application des dispositions de l'article « VII. Équipement et réseaux / VII.1. Caractéristiques des accès et des voiries » des dispositions générales.

IV.2. Desserte par les réseaux

 Il sera fait application des dispositions de l'article « VII. Équipement et réseaux / VII.2. Desserte par les réseaux » des dispositions générales.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES, AGRICOLES ET FORESTIERES (SECTEUR A, AP, AE, AI ET N)

I. Qualification de la zone

Cette partie du règlement s'applique aux secteurs suivants des zones naturelles, agricoles et forestières :

Secteur	Qualification
 A	Le secteur A strict est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées
 Ap	Le secteur Ap est à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique, ainsi que de la qualité des milieux naturels et des paysages
 Ae	Le secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) Ae correspond à des équipements d'intérêt collectif et services publics isolés dans la zone agricole (station d'épuration de Fresne-l'Archevêque, usine de décarbonatation de l'eau de Fresne-l'Archevêque, etc.)
 Ai	Le secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) Ai correspond à des activités économiques isolées dans la zone agricole
 N	Parties du territoire affectés à la protection des espaces boisés, des milieux naturels et des paysages de Frenelles en Vexin

II. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

II.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Cet article fixe les interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.

Au sein du secteur A strict, seuls sont autorisés :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve :
 - De justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole,
 - D'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance, sauf impossibilité avérée ;
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- La construction et la maintenance des ouvrages électriques ;
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, vers les destinations et dans les conditions données par le tableau ci-dessous ;
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, à condition de ne pas dépasser 25% ou 50 m² d'emprise au sol en plus et que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à condition que l'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 40 m² et que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les piscines (non couvertes ou couvertes par un abri de moins de 1,80 m), les terrains de tennis et autres équipements sportifs et de loisirs, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les serres de culture.

Au sein du secteur Ap, seuls sont autorisés :

- L'extension des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole (mais pas les nouvelles constructions) ;
- Les petits équipements publics nécessaires aux services publics ;
- La construction et la maintenance des ouvrages électriques ;

- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, vers les destinations et dans les conditions données par le tableau ci-dessous ;
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, à condition de ne pas dépasser 25% ou 50 m² d'emprise au sol en plus et que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à condition que l'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 40 m² et que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les piscines (non couvertes ou couvertes par un abri de moins de 1,80 m), les terrains de tennis et autres équipements sportifs et de loisirs, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Au sein du secteur N strict, seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- La construction et la maintenance des ouvrages électriques ;
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, vers les destinations et dans les conditions données par le tableau ci-dessous ;
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, à condition de ne pas dépasser 25% ou 50 m² d'emprise au sol en plus et que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à condition que l'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 40 m² et que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les piscines (non couvertes ou couvertes par un abri de moins de 1,80 m), les terrains de tennis et autres équipements sportifs et de loisirs, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Au sein du secteur Ae (STECAL), seuls sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics dont la localisation est impossible au sein des zones urbanisées en raison de leurs contraintes de fonctionnement et/ou des nuisances générées ;
- Les petits équipements publics nécessaires aux services publics ;
- La construction et la maintenance des ouvrages électriques.

Au sein du secteur Ai (STECAL), seuls sont autorisés :

- L'extension, les annexes et les nouvelles constructions et installations à destination d'activités économiques : activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie (y compris les destinations accessoires liées à cette activité) ;
- Les petits équipements publics nécessaires aux services publics ;
- La construction et la maintenance des ouvrages électriques.

Enfin, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets (toléré en secteur Ai s'ils sont masqués par des écrans végétaux denses plantés sur talus) ;
- Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinq unités ;
- L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes, sauf s'ils sont dans un bâtiment couvert et fermé existant ;
- Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires :
 - Aux constructions et installations autorisées ;
 - À l'aménagement des parcelles ;
 - À la réalisation des talus, des mares et des ouvrages de lutte contre les inondations ;
 - Aux travaux des cimetières.

Tableau relatif aux changements de destination des bâtiments identifiés en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme :

Changement de destination des bâtiments identifiés en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, vers :		Conditions à respecter			
Habitation :	Toutes les sous-destinations	Les installations et aménagements ne doivent pas nuire au fonctionnement d'une exploitation agricole	La qualité paysagère du site doit être préservée	Les caractéristiques principales des bâtiments doivent être respectées	Il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail				
	Restauration				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Hébergement hôtelier et touristique				
Équipements d'intérêt collectif et services publics :	Toutes les sous-destinations	Les installations et aménagements ne doivent pas nuire au fonctionnement d'une exploitation agricole	La qualité paysagère du site doit être préservée	Les caractéristiques principales des bâtiments doivent être respectées	Il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :	Entrepôt				
	Bureau				

II.2. Prise en compte des risques

 Il sera fait application des dispositions de l'article « II – Prise en compte des risques » des dispositions générales.

II.3. Protection et mise en valeur du patrimoine bâti, environnemental et paysager

 Il sera fait application des dispositions des articles « III – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » et « IV – Protection et mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager » des dispositions générales.

III. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.1. Volumétrie et implantation des constructions

III.1.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et espaces publics, ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation

Pour les constructions agricoles :

Les nouveaux bâtiments agricoles doivent être implantés avec une marge de recul de **10 mètres** minimum par rapport à l'alignement* des routes départementales et **5 mètres** des autres voies, sauf contrainte technique.

Dans les autres cas :

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul de **10 mètres** minimum par rapport à l'alignement* des routes départementales et **5 mètres** des autres voies.

Enfin, les petits ouvrages nécessaires aux services publics pourront être implantés à l'alignement* ou en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Cas particulier : travaux d'isolation thermique par l'extérieur

Les distances de recul des constructions par rapport à l'alignement* peuvent être réduites pour les besoins de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes*.

III.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives avec les propriétés voisines

Pour les constructions agricoles :

Les nouveaux bâtiments agricoles doivent être implantés avec une marge de retrait au moins égale à **5 mètres** par rapport aux limites séparatives avec les zones résidentielles (Uh et Ucp), sauf contrainte technique.

Ils peuvent être implantés sur la limite séparative ou avec une marge de retrait au moins égale à **5 mètres** par rapport aux autres limites séparatives.

Dans les autres cas :

Les constructions principales seront implantées avec une marge de retrait au moins égale à la **moitié de leur hauteur***, sans être inférieure à **3 mètres**.

Cas particulier : travaux d'isolation thermique par l'extérieur

Les distances de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives avec les propriétés voisines peuvent être réduites pour les besoins de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes*.

III.1.3. Implantation des annexes aux habitations

Les annexes des bâtiments d'habitation seront implantées à une distance maximale de 30 mètres de ceux-ci.

III.1.4. Implantation des constructions par rapport au patrimoine environnemental et paysager protégé sur le plan de zonage

Cas des constructions à vocation d'habitation ou d'hébergement touristique :



Il sera fait application des reculs inscrits à l'article « IV. Protection et mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager » des dispositions générales.

III.1.5. Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions agricoles :

La hauteur* au faîtage des constructions agricoles ne doit pas excéder 15 mètres.

Dans le secteur Ai et Ae :

La hauteur* au faîtage ou à l'acrotère des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

Pour les extensions et annexes des habitations existantes :

La hauteur* des extensions des habitations existantes devra être inférieure ou égale au bâtiment agrandi.

La hauteur* au faîtage ou à l'acrotère des annexes des habitations existantes ne devra pas excéder 6m.

III.1.6. Emprise maximale des constructions

Dans le secteur Ae :

L'emprise au sol* des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 10% de la superficie du terrain*.

Dans le secteur Ai :

L'emprise au sol* des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 25% de la superficie du terrain*.

Cas des constructions à destination d'habitation :

L'emprise au sol* des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 25% de la superficie du terrain*.

III.1.7. Volumétrie générale des constructions et adaptation au terrain

Cas des constructions à destination d'habitation :

 Il sera fait application des dispositions de l'article « III.1.7. Volumétrie générale des constructions et adaptation au terrain » applicables au secteur Uh.

III.1.8. Forme des toitures

Pour les constructions agricoles :

Les toitures devront être à un ou deux pans supérieurs ou égaux à 20° sur l'horizontale.

D'autres formes pourront être admises pour les constructions à caractère technique (par exemple : toiture circulaire pour les silos).

Dans le secteur Ai et Ae :

Les toitures devront être :

- A un ou deux pans supérieurs ou égaux à 20° sur l'horizontale ;
- Ou en toiture-terrasse.

Cas des constructions à destination d'habitation :

 Il sera fait application des dispositions de l'article « III.1.1. Forme des toitures » applicables au secteur Uh.

III.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.2.1. Aspect général

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

III.2.2. Aspect des façades

Pour les constructions agricoles :

L'emploi en parement extérieur de matériaux suivants est rigoureusement interdit :

- Matériaux maçonnés destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglos, blocs de béton, briques creuses, etc.),
- Tôles ondulées ;
- Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres.

Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes sont choisies en harmonie des teintes de matériaux de la région.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sauf pour souligner un élément de modénature.

On privilégiera les bardages bois. S'il est choisi un bardage métallique, la teinte doit s'intégrer au mieux à l'environnement (teintes moyennes à sombres).

L'emploi de matériaux translucides est autorisé pour assurer l'éclairage naturel à l'intérieur des bâtiments agricoles.

Dans le secteur Ai et Ae :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « III.2.2. Aspect des façades » applicables au secteur Ui.*

Cas des constructions à destination d'habitation :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « III.2.2. Aspect des façades » applicables au secteur Uh.*

III.2.3. Aspect des toitures

Pour les constructions agricoles :

Les matériaux de couverture et leurs teintes doivent être choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction.

Dans le secteur Ai et Ae :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « III.2.3. Aspect des toitures » applicables au secteur Ui.*

Cas des constructions à destination d'habitation :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « III.2.3. Aspect des toitures » applicables au secteur Uh.*

III.2.4. Ouvertures en toiture

Cas des constructions à destination d'habitation :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « III.2.4. Ouvertures en toiture » applicables au secteur Uh.*

III.2.5. Dispositifs de production d'énergies renouvelables

Pour les constructions agricoles :

Les toitures solaires sont autorisées et encouragées.

Dans le secteur Ai et Ae :

Les toitures solaires sont autorisées et encouragées.

Cas des constructions à destination d'habitation :



Il sera fait application des dispositions de l'article « III.2.5. Dispositifs de production d'énergies renouvelables » applicables au secteur Uh.

III.2.6. Dispositions complémentaires pour les constructions remarquables



Il sera fait application des dispositions de l'article « III – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » des dispositions générales.

III.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions



Il sera fait application des dispositions de l'article « IV – Protection et mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager » des dispositions générales.

III.4. Clôtures

Généralité :

D'une manière générale, les clôtures doivent être perméables à la circulation de la petite faune. A ce titre, les clôtures pleines, les lames de soubassement et les grillages à mailles fines sont interdits.

Dans le secteur Ai et Ae :

Les nouvelles clôtures doivent être constituées de grillages en treillis soudés plastifiés de couleur sombre (vert foncé, gris anthracite ou noir) ou de haies d'essences locales (voir annexe n°4 « liste des essences locales ») doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique.

Des éléments maçonnés sont ponctuellement autorisés au droit des entrées charretières.

Cas des constructions à destination d'habitation :

En limite avec le domaine public, les seuls types de clôture admis sont :

- Les haies vives d'essences locales (voir annexe n°4 « liste des essences locales »), doublées ou non d'un grillage ;
- Les lisses, doublées ou non de haies vives d'essences locales (voir annexe n°4 « liste des essences locales »).

Toute autre clôture est interdite. En particulier, la pose de doublages occultants de type films, canisses, lattes d'occultations, etc. est interdite.

Des éléments maçonnés sont ponctuellement autorisés au droit des entrées charretières. Ils seront réalisés en matériaux traditionnels (briques ou pierres), en bardage de bois ou recouverts d'un enduit en harmonie avec la construction principale (voir couleurs des enduits en annexe n°6).

III.5. Stationnement



Il sera fait application des dispositions de l'article « VI. Stationnement » des dispositions générales.

IV. Équipement et réseaux

IV.1. Caractéristiques des accès et des voiries

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « VII. Équipement et réseaux / VII.1. Caractéristiques des accès et des voiries » des dispositions générales.*

En plus des dispositions générales, pour les constructions à destination d'habitation :

L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.

IV.2. Desserte par les réseaux

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « VII. Équipement et réseaux / VII.2. Desserte par les réseaux » des dispositions générales.*

LISTE DES ANNEXES

1. Liste des emplacements réservés
2. Lexique
3. Définition des destinations et sous-destinations de constructions
4. Liste des essences locales
5. Liste d'espèces invasives envahissantes
6. Couleurs autorisées pour les enduits de façade
7. Protection du patrimoine naturel et bâti
8. Bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole