

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant SCoT

3a. Règlement

Approbation : 19 décembre 2019

Modification n°1 : 27 janvier 2022

Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité n°1 : 20 octobre 2022

Modification n°2 : 29 juin 2023

Modification n°3 : 22 février 2024

Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité n°2 : 11 juillet 2024

Modification n°4 : 27 février 2025

EURE MADRIE SEINE





SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
Préambule.....	6
A. Lexique.....	6
B. Dispositions générales	14
1. Article 1 – Champ d’application territoriale du PLU	14
2. Article 2 – portée du règlement à l’égard d’autres législations.....	14
3. Article 3 – Division du territoire en zones.....	17
4. Article 4 – Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager	19
5. Article 5 – Prise en compte des risques et nuisances qui s’appliquent sur le territoire	21
6. Article 6 – Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l’urbanisation.....	27
7. Article 7 – Destination des constructions	27
Le règlement de la Zone urbaine (U)	32
A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	32
1. Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	32
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	37
B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	39
1. Volumétrie et implantation des constructions.....	39
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	45
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	58
C. Equipements, réseaux	62
1. Desserte par les voies publiques ou privées	62
2. Equipements.....	63
3. Desserte par les réseaux.....	63
Le règlement de la Zone A Urbaniser (AU)	66
Le règlement de la Zone Agricole	68
A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	68
1. Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	68



2.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	72
B.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	75
1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	75
2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	77
3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	87
C.	Equipements, réseaux	89
1.	Desserte par les voies publiques ou privées	89
2.	Equipements.....	90
3.	Desserte par les réseaux.....	90
	Le règlement de la Zone Naturelle	92
A.	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	92
1.	Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	92
2.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	99
B.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	102
1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	102
2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	104
3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	114
C.	Equipements, réseaux	116
1.	Desserte par les voies publiques ou privées	116
2.	Equipements.....	117
3.	Desserte par les réseaux.....	117
	Annexes.....	120
A.	Annexe 1 : Préconisations pour la gestion des eaux pluviales	120
B.	Annexe 2 : Liste des emplacements réservés	124
C.	Annexe 3 : Liste d'essences locales.....	126
D.	Annexe 4 : Patrimoine bâti.....	134
1.	Introduction	134
2.	Les catégories	134
3.	Dispositions générales	134
4.	Dispositions spécifiques à chaque catégorie.....	136
5.	Liste par commune des éléments protégés	138
E.	Annexe 5 : Dispositions applicables spécifiquement aux corps de ferme situés sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon.....	147



F.	Annexe 6 : Nuancier.....	149
H.	Annexe 7 : Schéma de Gestion des Eaux Pluviales de Saint-Aubin-sur-Gaillon 151	
I.	Annexe 8 : Zonages réglementaires des clôtures.....	177
J.	Annexe 9 : Classement sonore et clôtures	219

Préambule

A. Lexique

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

A.

Accès : L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture du terrain sur la voie ; il est alors situé à la limite de parcelle. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété (servitude de passage ou partie de terrain).

Abris pour animaux : Structure d'hébergement pour animaux considérée en tant qu'annexe bâtie.

Acrotère : Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords.

Affouillement de sol : Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier.

Alignement : L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit des terrains riverains.

Alignement d'arbres : Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

Annexe (à la construction principale) : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Appentis : Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faite prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

Arbre : Végétal ligneux, à tige simple et nue à la base, comprenant donc un tronc et une cime (cf. *Flore Française Forestière* - Rameau).

Arbre isolé : Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet, ni d'alignement, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

Arbre-tige : Arbre avec un tronc sans ramifications latérales à la base. Les premières ramifications en branches partent à une certaine hauteur du sol (au moins 2,5 m) et forment le houppier.

Arbuste : Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Auvent : Petite toiture en surplomb, en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

B.

Baie : Ouverture dans un mur ou une toiture à l'exception des portes pleines.

Balcon : Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bande : Les terrains sont découpés en bandes dans lesquelles des règles de constructibilité différentes vont s'appliquer. Elles sont déterminées en fonction d'une distance comptée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie ou des emprises publiques.

Bardage : Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Bâtiment : Tout ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri ; ainsi on ne peut pas appeler bâtiment, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

Bâtiment protégé, élément particulier protégé : Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLUi protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Bordure : Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

Bosquet : Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané (Petit Larousse).

C.

Changement de destination : Modification de l'usage des locaux en fonction des destinations et sous-destinations établies par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme.

Châssis de toiture : Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux (construction munie d'ouvertures parfois vitrées qui surmonte un bâtiment et peut en assurer l'éclairage ou l'aération), trappes de désenfumage, tabatières (fenêtre de toit qui épouse la pente de toiture sur laquelle elle est établie), etc. et leur élément ouvrant.

Chien-assis : Petite lucarne de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture, son profil évoquant plus ou moins celui d'un chien qui serait assis sur le toit. La lucarne dite retroussée ou à demoiselle est le vrai chien-assis.

Clôture : Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété peut constituer une clôture. Un tel ouvrage n'a pas à être implanté en limite de propriété pour constituer une clôture. Il peut être édifié :

- sur les limites donnant sur les voies publiques ou privées, ou en recul de celles-ci,
- sur les limites donnant sur les emprises publiques,
- sur les limites séparatives.

Clôture à claire voie : La notion de clôture à claire voie implique une proportion de vide et de plein qui devra présenter au maximum 50% de plein (soit 1/2 de plein). Cette composition entre le plein et le vide est répartie sur l'ensemble du linéaire de la clôture. Le mur bahut ne compte pas dans ce calcul de proportion.

Clôture opaque : mode de clôture dont la composition (matériaux, mode d'implantation, hauteur) est imperméable au passage de la petite faune et à l'écoulement des eaux. Pour ne pas être considérées comme opaques, les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10cm par rapport au sol.

Clôture végétale : dispositif de clôture constitué d'éléments techniques (grillage, grille, mur) doublé d'une haie ou servant de support à du végétal (plantes grimpantes...).

Coefficient d'emprise au sol : Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain. Dans le règlement, le coefficient d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

Constructions :

- Eléments créant de l'emprise au sol ou de la surface de plancher.
- Installations, outillages et ouvrages, qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

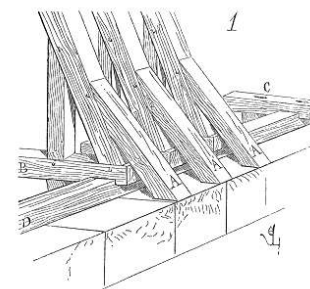
La notion de « bâti, bâtiment ou construction existant(e) » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal, mais également aux constructions légalement réalisées sous le régime d'application du PLUi.

Construction indispensable à l'exploitation agricole : Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Leur construction doit être motivée par le bon fonctionnement et le développement de l'activité agricole.

Construction légère : Bâtiment dont la structure ne nécessite pas de fondations pour être édifiée. Une construction légère est ainsi une construction qui peut être démontée et qui à ce titre n'entraîne pas d'imperméabilisation du sol de façon irréversible. Il peut par exemple s'agir d'un hangar ou encore d'un appentis.

Coupe et abattage d'arbres : La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, se rattachant à l'idée de sylviculture (Ensemble des techniques permettant la création et l'exploitation rationnelle des forêts tout en assurant leur conservation et leur régénération). L'abattage a un caractère plus exceptionnel. Contrairement au défrichement, la coupe ou l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

Coyaux : Le coyau est un terme employé en charpenterie, en architecture et en technologie. Il s'agit d'une pièce en bois qui se fixe au niveau de la partie inférieure d'un chevron et qui débord sur l'entablement. Placée obliquement, elle permet de diminuer la pente du toit au niveau de l'égout, et ainsi de mieux évacuer les eaux de pluie et de protéger la charpente et les murs de l'humidité. Par extension, le coyau désigne l'ensemble de la toiture où la pente est moins raide.



Exemple illustré de coyaux

D.

Défrichement : Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichement direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichement indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

Distances : Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

E.

Égout du toit : (parfois juste « égout ») : Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, Emplacement réservé pour espace vert public, Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale (ER) :

Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés pour voirie (création ou extension), espaces verts, équipements et ouvrages publics sont inscrits au plan de zonage et décrits dans la partie 3 du Rapport de présentation.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (ensemble d'éléments qui constituent l'ornement d'une façade extérieure) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (disposer les pierres d'une même assise circulaire en surplomb par rapport à celles de l'assise inférieure).

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- les auvents et marquises
- les escaliers, paliers, coursives ou perrons d'accès (non clos), extérieurs au volume de la construction.
- les parkings en surface, couverts et non clos.

Enduit : Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Entrepôt : Lieu de dépôt de marchandises ou d'outils pour un temps limité.

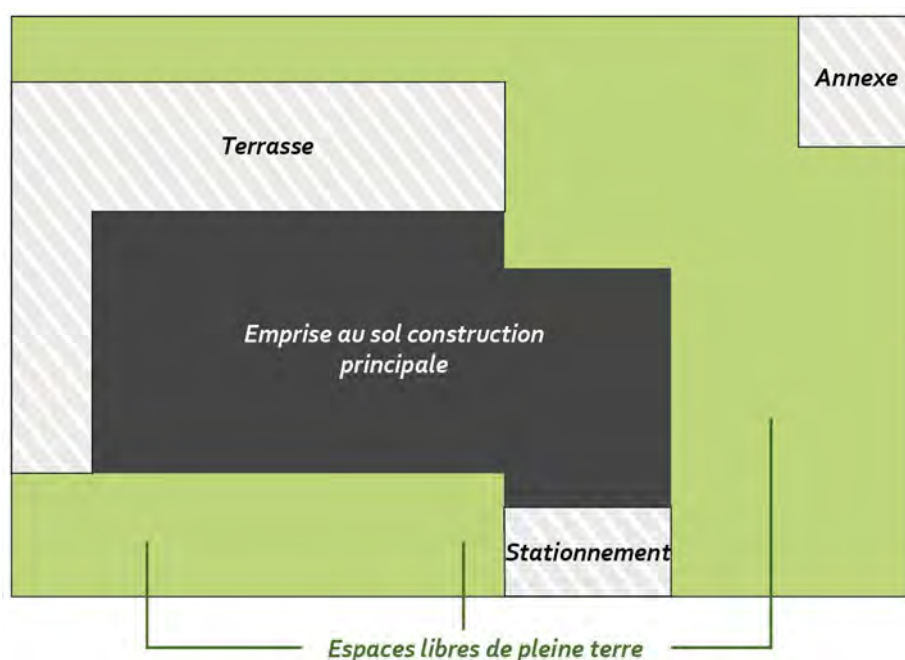
Espace agricole ou naturel : espaces recouvrant les secteurs à usage naturel, forestier ou agricole,

qu'ils soient séparés ou non d'un chemin ou d'une route ; ainsi que tous les secteurs non urbanisés permettant une ouverture sur le paysage.

Espace boisé classé : Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Espaces libres de pleine terre : Les espaces libres de pleine terre sont constitués des surfaces hors emprises bâties (emprise au sol des constructions, principales et annexes, piscines incluses). Ils comprennent les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.) autour des constructions. Les accès aux constructions sont inclus parmi les espaces libres de pleine terre, à condition d'être perméables à l'infiltration des eaux pluviales.

Schéma illustratif :



Espace végétalisé : Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse.

Exhaussement de sol : Remblaiement de terrain

Extension : Construction augmentant l'emprise au sol ou la surface de plancher d'un bâtiment.

Extension mesurée : Par extension mesurée, le présent règlement entend toute construction supplémentaire à destination d'habitation et accolée à une construction existante ; elle ne peut conduire à dépasser le coefficient maximum d'emprise au sol défini par le règlement.

Dans les zones où il n'est pas déterminé de coefficient maximal d'emprise au sol, l'extension ne pourra excéder 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

Dans les secteurs hors risque naturel, les extensions mesurées sont autorisées sous réserve que soient respectées les dispositions du présent règlement relatives à la zone dans laquelle s'inscrit l'unité foncière accueillant la construction existante.

La notion d'extension mesurée ne s'applique pas aux piscines soumises à permis de construire.

NB : La notion de « bâti », « bâtiment existant » ou de « construction existante » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, mais également aux constructions légalement réalisées sous le régime d'application du PLUi.

F.

Façades : Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Festonnage : plaque occultante de même nature et tonalité que la grille sur laquelle elle est implantée. La plaque doit être fixée du côté privé de la parcelle.

G.

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects (écarts entre les bâtiments) et d'emprise au sol.

H.

Haie : Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

Haie arbustive : Haie formée uniquement d'arbustes (*hauteur maximale : 2 m*).

Haie à port libre : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

Haie bocagère : Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Haie de clôture : Haie qui marque la limite entre deux parcelles ou deux propriétés.

Hauteur : Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de chaque façade depuis le terrain naturel avant travaux, ou depuis le premier niveau de plancher fixée par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI) ou un Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP).

I.

Imperméabilisation : Protection contre le passage de l'eau à travers une paroi ou un revêtement.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : Sont soumis aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et de l'environnement.

L.

Limite séparative : Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles peuvent être constituées de plusieurs segments de droite faisant

angle entre eux. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

- les limites de fond de parcelle

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Logement individuel : Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un logement.

Logements individuels groupés : ensemble constitué d'au moins deux logements individuels dont l'implantation, en mitoyenneté par exemple, permet une densité bâtie plus forte que dans le cas d'un logement individuel seul.

Logement intermédiaire : forme de logement dont les caractéristiques sont à mi-chemin entre l'individuel et le collectif. L'organisation du bâti, à travers sa forme, son implantation et son gabarit, se rapproche de celle du logement en petit collectif. Pour autant, dans le cas d'un logement intermédiaire, l'accès au logement est individualisé et les logements peuvent également s'accompagner d'un espace de jardin privé, lui aussi individualisé.

Logement collectif : Un logement collectif est un logement dans un immeuble collectif, autrement dit un bâtiment qui comprend au moins deux logements.

Lucarne : Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant sur jour et de l'air aux combles

M.

Matériau composite : d'au moins deux composants non miscibles (mais ayant une forte capacité de pénétration) dont les propriétés se complètent. Le nouveau matériau ainsi constitué, hétérogène, possède des propriétés que les composants seuls ne possèdent pas.

Menuiserie : Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

Modénature de façade : Ensemble des différents éléments qui contribuent à en caractériser le style architectural, tels que les encadrements, bandeaux, linteaux, corniche, jambage, chaînes d'angle, etc.

Mur bahut : muret ou mur bas surmonté d'un ouvrage venant compléter le rôle de clôture de l'ensemble.

O.

Opération : Unité fonctionnelle réalisée par un ou plusieurs maîtres d'ouvrage

Opération d'aménagement d'ensemble : projet d'urbanisation portant sur la totalité des terrains qu'il concerne afin de garantir la cohérence de l'aménagement entrepris et pouvant faire l'objet d'une ou plusieurs autorisations d'urbanisme.

Opération unique : projet d'urbanisation portant sur la totalité des terrains qu'il concerne afin de garantir la cohérence de l'aménagement entrepris et ne faisant l'objet que d'une seule autorisation d'urbanisme ou procédure opérationnelle.

P.

Pignon : Mur qui se termine en triangle dans un bâtiment à deux versants de toiture.

Poteau : Pièce verticale porteuse.

Porche : Espace couvert, mais non clos qui abrite l'accès et l'entrée principale d'un bâtiment. Le mot peut désigner aussi bien un simple auvent de bois qu'un édifice en pierre.

Port libre (haie) : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

S.

Saillie : Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Surface de plancher : depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Surface végétalisée : Voir espace végétalisé.

T.

Terrain : voir unité foncière

Terrain naturel : Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

U.

Unité foncière : il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à une même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

V.

Végétalisé : Voir espace végétalisé.

Versant : Pente d'une toiture.

Voie ou emprise publique : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voie ou voirie : Espace du domaine public destiné à la circulation, desservant deux ou plusieurs unités foncières et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.

Voie en impasse : Petite rue sans issue.

B. Dispositions générales

1. Article 1 – Champ d’application territoriale du PLU

Le présent règlement s’applique à l’ensemble du territoire intercommunal. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l’Urbanisme. Il s’applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes (*voir définition donnée dans le Lexique*).

Il s’applique également :

- Aux Installations Classées pour la Protection de l’Environnement,
- Aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l’Urbanisme).
- Il est opposable à tout type de travaux

Toute règle s’applique à tous les lots issus d’une division de terrain. Le présent règlement s’oppose ainsi à l’application de l’article R.151-21, 3° du Code de l’urbanisme.

Lorsqu’un numéro d’article ne précise pas le Code auquel il se rattache, il est question du Code de l’Urbanisme.

2. Article 2 – portée du règlement à l’égard d’autres législations

a) *Règlement National d’Urbanisme (RNU)*

Les règles du PLUi se substituent au Règlement National d’Urbanisme à l’exception des articles suivants du Code de l’Urbanisme qui demeurent applicables sur l’ensemble du territoire communal couvert par le PLUi :

- **Article L.111-6** : Les dispositions de l’article L.111-6 issu de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l’environnement s’appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couverte par le PLU : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d’autre de l’axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d’autre de l’axe des autres routes classées à grande circulation ».

Cette interdiction ne s’applique pas (art. L.111-7 CU) :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d’exploitation agricole ;
- Aux réseaux d’intérêt public.

Elle ne s’applique pas non plus à l’adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l’extension de constructions existantes (*voir définition donnée dans le Lexique*).

Tel que le prévoit l’article L.111-8 du Code de l’urbanisme, « *le plan local d’urbanisme, ou un document d’urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d’implantation différentes de celles prévues par l’article L.111-6 lorsqu’il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l’urbanisme et des paysages.* »

Les secteurs compris au sein des périmètres applicables aux abords des routes à grande circulation sont présentés en annexe du dossier de PLUi (cf. Document 4a. Annexe Servitudes d'Utilité Publique).

- **Article R.111-2** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- **Article R.111-4** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- **Article R.111-5** : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».
- **Article R.111-25** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »
- **Article R.111-26** : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- **Article R.111-27** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

b) Autres législations

Sont annexés les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur toute ou partie du territoire, nonobstant les dispositions du PLUi :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 (cf. Document 4a. Annexes Servitudes d'Utilité Publique) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire.
- L'arrêté interministériel du 30 mai 1996 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

c) *Règlementation relative aux vestiges archéologiques*

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- L'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- L'article L.531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites.
- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

Toutes les demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'installations et travaux divers affectant le sous-sol devront respecter l'application des arrêtés préfectoraux portant délimitation de zonages archéologiques et annexés au dossier de PLUi (cf. Document 4i. Annexe n°13).

d) *Permis de démolir*

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire intercommunal est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

e) *Edification ou modification des clôtures*

Toute édification ou modification de clôtures sur l'ensemble du territoire intercommunal est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

f) *Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans*

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli volontairement depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur.

g) *Travaux sur bâti existant*

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme peut être accordé pour des travaux qui ont soit :

- pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- pour objet de procéder à une extension de la construction dans le strict prolongement (implantations, volumes, gabarits) de l'existant.

h) *Ravalement*

Tout ravalement de façade est soumis à déclaration préalable sur le territoire communal, conformément à l'article R.421-17-1 du Code de l'urbanisme.

i) Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLUi de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures fixées par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par les articles L.152-4 à L.152-6.

3. Article 3 – Division du territoire en zones

Conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Schéma de Cohérence Territoriale (PLUi valant SCoT) de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine organise un droit à bâtir sur 4 types de zones :

La zone U (urbaine) où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone, mêlant à la fois caractère ancien et une architecture plus récente, peut donc accueillir des constructions abritant des activités et des services divers compatibles avec l'habitat.

La zone U est applicable sur les secteurs déjà urbanisés au moment de l'approbation du PLUi, mais aussi sur les secteurs dotés d'équipements publics et d'intérêt collectif et de réseaux (électricité, eau potable) existants ou en cours d'aménagement et dont la capacité est suffisante pour permettre la desserte des futures constructions.

La zone Urbaine comprend 9 secteurs, délimités en fonction d'une vocation principale, ou encore d'une forme urbaine existante ou à privilégier :

- Ua pour les cœurs urbains anciens ;
- Ub pour les secteurs urbanisés, majoritairement à caractère résidentiel et sous forme pavillonnaire, constituant une extension du centre ancien ;
- Up pour les secteurs urbanisés dont le caractère patrimonial et architectural nécessite des règles d'urbanisme spécifiques veillant avant tout à la préservation de l'architecture et du paysage bâti ;
- Uh pour les secteurs de hameau densifiable, voire pouvant faire l'objet d'une extension maîtrisée ;
- Ue pour les secteurs à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif ;
- Uspr pour les secteurs urbains compris au sein du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon ;
- Uz pour les zones à vocation d'activités autorisant l'industrie ;
- Uza pour les zones à vocation d'activités artisanales (industrie interdite) ;
- Uzc pour les zones à vocation d'activités devant respecter les dispositions formulées à travers l'OAP portant sur la thématique commerciale.

La zone AU (à urbaniser) est non bâtie. Elle est systématiquement et uniquement réglementée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Seules les zones 2AU ne sont pas couvertes par une OAP.

La zone AU se compose de 4 types de zones :

- AU pour les zones à urbaniser à caractère mixte et à dominante d'habitat ;
- AUz pour les zones à urbaniser à vocation principale d'activités économiques ;
- AUe pour les zones à urbaniser à vocation principale d'équipements publics ;
- 2AU pour les zones dont l'ouverture à l'urbanisation est liée à l'installation ou mise à niveau des réseaux nécessaires à l'équipement d'une zone urbaine nouvelle (eau potable, électricité, etc.) et soumise soit à modification (zone 2AU inscrite depuis moins de 9 ans), soit à révision (zone 2AU inscrite depuis plus de 9 ans) du PLUi en application de l'article L.153-31, 4° du Code de l'urbanisme.

La zone A (agricole) protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle permet principalement la construction des bâtiments strictement nécessaires aux activités agricoles et l'évolution des bâtiments à usage d'habitation existants à l'approbation du PLUi.

En plus de la zone A, on y retrouve :

- un secteur Ah appliqué sur les hameaux constitués en zone agricole et potentiellement densifiables ;
- un secteur Ac pour les espaces concernés par une richesse de sol et de sous-sol induisant une exploitation de carrière et destinés à retrouver une vocation agricole ;
- un secteur Ap pour les espaces agricoles inconstructibles pour des raisons liées à la protection du paysage ;
- un secteur Az destiné à encadrer en zone agricole l'implantation de structures de mises en vente des produits issus de l'agriculture locale ; un secteur Al à vocation de développement d'activités de tourisme et de loisirs. .

La zone N (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.

En plus de la zone N, on y retrouve :

- un secteur Nc pour les espaces concernés par une richesse de sol et de sous-sol induisant une exploitation de carrière et destinés à retrouver une vocation naturelle ;
- un secteur Ng appliqué sur les secteurs dédiés à l'accueil des gens du voyage ;
- un secteur Nh appliqué sur les hameaux constitués en zone naturelle et potentiellement densifiables ;
- un secteur Ni appliqué sur les secteurs bâtis dont l'évolution possible consiste uniquement à travers la réhabilitation des constructions existantes (*voir définition donnée dans le Lexique*), en raison du risque d'inondation par débordement de la Seine ;
- un secteur Nj, qui couvre les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l'édification d'annexes à la construction principale, dans une certaine limite, de façon à préserver le cadre de vie des zones urbanisées ;
- un secteur Nl à vocation du développement d'activités de tourisme et de loisirs ;
- un secteur Np pour les espaces naturels inconstructibles pour des raisons liées à la protection du paysage ;
- un secteur Nspr pour les secteurs urbains compris au sein du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon.

4. Article 4 – Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager

a) *Protection du cadre bâti*

Les éléments bâtis repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (voir Annexe n°4 du présent règlement), ainsi qu'au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus sans porter atteinte aux caractéristiques architecturales ;
- Le traitement des éléments architecturaux repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage doit suivre les prescriptions fournies à travers l'Annexe n°2 du présent règlement ;
- Toute démolition pourra être autorisée si elle est rendue nécessaire par un évènement induit à la suite d'un cas de force majeure, par l'impossibilité avérée de garantir la sécurité des personnes ou la pérennité de l'ouvrage.

En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition de tout ou partie de la construction doit être précédée d'un permis de démolir.

Les éléments archéologiques et historiques présentés en Annexe n°4 du présent règlement du dossier de PLUi valant SCoT sont protégés. Toute destruction de ces éléments patrimoniaux est strictement interdite (sauf cas de force majeure évoqué ci-dessus).

b) *Protection du cadre naturel*

Des éléments naturels sont repérés en tant qu'éléments remarquables d'un point de vue paysager ou écologique et doivent recevoir un traitement respectant les prescriptions suivantes. Ces éléments se répartissent en plusieurs catégories, repérées au règlement graphique :

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger sont soumis au régime des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Plantations d'alignement à conserver ou à créer repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les plantations d'arbres et arbustes, ainsi que les talus repérés sur le plan de zonage et formant alignement, notamment le long des voiries, sont à conserver, à planter ou à restaurer.

Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils sont perméables, qu'ils ne compromettent pas la préservation des boisements, des talus, , et qu'ils ne portent atteinte à l'intégrité de ces espaces ou éléments végétaux à préserver.

Espaces écologiques ou paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres.
- La création de nouvelle carrière ou sablière est interdite.
- La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite.
- Les accès peuvent être autorisés s'ils sont perméables aux eaux pluviales et qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet espace ou de cet élément végétal à préserver.

Essences végétales

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites.

Se reporter à la liste des essences locales, en annexe 3 du présent règlement.

Zones humides

La présence d'une zone humide invite à sa préservation. Ainsi, tout projet pouvant porter atteinte, voire dégrader ou détruire le caractère naturel ou humide de la zone reportée au règlement graphique pourra être refusé.

Un projet portant atteinte à une zone humide ne pourra être accordé qu'en cas d'intérêt général clairement démontré, de même que l'impossibilité de réalisation du projet à l'écart des zones humides et sous réserve qu'en contrepartie les impacts engendrés soient compensés par la création de nouvelles zones humides.

Des exceptions pourront être accordées pour les projets dont l'intérêt général aura été démontré, ainsi que l'impossibilité de les réaliser à l'écart des zones humides, et sous réserve de compenser les impacts par la création de nouvelles zones humides.

Sont dans tous les cas interdits les sous-sols et toute construction en excavation du sol.

Mares

Pour les mares identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- Tout comblement est interdit ;
- Toute construction est interdite autour des mares dans un périmètre de 5m mesuré depuis la limite extérieure des berges ;
- Tout travaux entrepris à proximité d'une mare devra être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.151-43, 5° du Code de l'urbanisme ;
- Toute plantation ou introduction d'espèces exotiques envahissantes est interdite ;
- Dans ce périmètre de 5m, une bande végétalisée (prairie/herbe) devra être maintenue et accompagnée de haies, bosquets ou autre végétation existante. Pour ces éléments, il est recommandé un entretien régulier, plutôt en fin d'été ou en automne afin de limiter le risque de pollution indirecte de la mare ;
- Il est recommandé un entretien régulier des mares, par curage par tiers tous les dix ans afin d'éviter un comblement naturel ;
- Les berges devront être maintenues en pente douce pour favoriser la présence d'une végétation étagée.

Secteurs sensibles autour des mares et des cours d'eau

Afin de préserver la Trame Verte et Bleue, les modes de clôtures devront respecter des dispositions particulières au titre de l'article R.151-43, 8° du Code de l'urbanisme. Ces dispositions s'appliquent au plan de zonage dans les secteurs couverts par un périmètre de sensibilité de :

- 200m appliqués autour des mares présentant un intérêt fort pour le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue locale, en tant que réservoir de biodiversité ;
- 50m appliqués autour des mares présentant un intérêt modéré pour la biodiversité locale.

Dans ces secteurs, les clôtures ne doivent pas être un obstacle aux déplacements des espèces : les murets pleins sont interdits, les grillages doivent être surélevés de 10 cm ou constitués d'une maille de 10x10 cm.

Ces dispositifs doivent rester en état et donc être vérifiés régulièrement par le pétitionnaire de manière à ce qu'ils ne s'obstruent pas dans le temps.

Aucune construction ne pourra être établie à moins de 5m des berges d'un cours d'eau identifié.

5. Article 5 – Prise en compte des risques et nuisances qui s'appliquent sur le territoire

Les risques et nuisances cités ci-après font l'objet soit d'un renvoi à une annexe au PLUi, soit d'un renvoi à une réglementation locale ou nationale du risque.

La Communauté de Communes Eure Madrie Seine est concernée par :

a) *Des risques naturels*

- Un risque d'inondation par débordement de cours d'eau ;
- Un risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques ;
- Un risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales ;
- Un risque d'effondrement de cavités souterraines ;
- Un risque de retrait et de gonflement des argiles ;
- Un risque d'éboulement de falaises.

Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau

Tout projet envisagé dans un secteur concerné par l'application des Plans de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de l'Eure moyenne approuvé le 29 juillet 2011 et de l'Eure aval approuvé le 19 septembre 2003 devra respecter les règles édictées par ces plans.

Tout projet envisagé dans un secteur concerné par un nouveau PPRI approuvé devra respecter les règles édictées par ce plan.

Tout projet envisagé au sein de la zone inondable par débordement de la Seine est subordonné à la prise en compte de l'aléa d'inondation. Les clôtures pleines sont interdites. Toute constructions pourra être refusée si, de par son implantation ou sa nature, elle est susceptible de ralentir le bon écoulement des eaux de surface, ainsi que la montée et retrait des crues.

Le risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques

Tout projet envisagé dans un secteur concerné par l'application des Plans de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de l'Eure moyenne approuvé le 29 juillet 2011 et de l'Eure aval approuvé le 19

septembre 2003 devra respecter les règles édictées par ces plans.

Tout projet mené sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon devra respecter les dispositions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP), annexé au présent règlement (*cf. Annexe n°7*).

Sur la commune de Gaillon, au sein des zones à caractère inondable, les dispositions suivantes s'appliquent (R.151-31, 2° & R.151-34, 1° CU) :

- En zone de risque « faible » : les constructions devront tenir compte de la nature du sol et des phénomènes de remontées de nappe. Sont autorisés les sous-sols si des dispositions techniques permettent de ne pas les exposer au risque d'inondation et qu'ils ne soient pas transformés en niveau habitable ;
- En zone de risque « moyen » :
 - Sont interdits :
 - Toutes les constructions sauf celles autorisées sous conditions ci-après ;
 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois ;
 - Les planchers nouveaux en sous-sols ;
 - Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
 - Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
 - Les garages collectifs de caravanes ;
 - Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception des déblais nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à la lutte contre les inondations ou liés aux équipements d'infrastructures.
 - Sont autorisés sous conditions :
 - les travaux d'infrastructures ;
 - les réhabilitations des constructions existantes ;
 - les changements d'affectation à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
 - la reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié au passage ou à la stagnation des eaux ;
 - les extensions mesurées des constructions existantes, limitées aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou du confort de leurs occupants, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
 - les déblais nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à la lutte contre les inondations jusqu'à la côte 15,27 pour un rejet vers la ravine du Bois de Grammont ;
 - les déblais nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à la lutte contre les inondations jusqu'à la côte 15,81 pour un rejet vers la ravine d'Angreville.

Le risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales

Les axes de ruissellement des eaux pluviales, ainsi que leurs zones d'expansion sont reportés au règlement graphique (*Document 3e. Plan de zonage n°2*). Pour la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon, les axes de ruissellement reportés au plan de zonage sont issus du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP). Aussi, tout projet mené sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon devra respecter les dispositions du SGEP, annexé au présent règlement (*cf. Annexe n°7*).

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, sont interdits sur une distance de 10m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux activités d'exploitation du sol et du sous-sol en secteurs Ac et Nc, en l'application des principes « Eviter, réduire, Compenser » et qui font l'objet d'une autorisation d'exploitation.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être prescrite.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction susceptible d'aggraver le risque sera évitée sur une distance de 10m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Gestion des eaux pluviales

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques.

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Au niveau des cheminées SNCF localisées à travers l'Annexe n°14 (cf. Document 4j. Annexe 14) du dossier de PLUi, la gestion des eaux pluviales devra se faire par rétention puis par régulation vers un exutoire, en aucun cas par infiltration dans le sol.

Le risque de cavités souterraines

Les indices de cavités avérés, ainsi que les rayons de sécurité sont indiqués à travers le règlement graphique (cf. Document 3e, Plan de zonage n°2). La nature des cavités est précisée à travers l'Annexe n°3 du dossier de PLUi (cf. Document 4b. Annexe 1-6).

A l'intérieur des zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines, seules sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes (voir définition donnée dans le Lexique). Dans tous les cas, l'extension sera limitée à un maximum de 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant. Les changements de destinations sont interdits.

Le risque de retrait et de gonflement des argiles

Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces

précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux », en Annexe n°4 du dossier de PLUi (cf. Document 4b. Annexe 1-6).

Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. À titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix ;

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux ;

Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels ;

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité ;

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation ;

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs ;

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords non fragiles (systèmes d'assouplissement) au niveau des points durs.

Le risque d'éboulement de falaises

b) *Dans les secteurs concernés (cf. Document 4k. Annexe n°15), il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la mise en sécurité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Des risques technologiques*

- Un Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRt) ;
- Des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;

- Les canalisations de transports de matières dangereuses ;
- Des couloirs de nuisances sonores liés aux infrastructures de transport terrestre.

Le Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRt)

Tout projet mené dans un secteur concerné par l'application du PPRt autour de l'établissement *Nufarm SAS* (sur les communes de Gaillon et de Saint-Pierre-la-Garenne), ainsi que par le PPRt autour de l'établissement *Syngenta Production France* (sur la commune de Saint-Pierre-la-Garenne) devra respecter les dispositions réglementaires de ces PPRt (cf. Document 4a. Annexe Servitudes d'Utilité Publique).

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Comme défini par le Code de l'environnement :

- **Article L.511-1** : « Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »
- **Article L.511-2** : « Les installations visées à l'article L. 511-1 sont définies dans la nomenclature des installations classées établie par décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du ministre chargé des installations classées, après avis du Conseil supérieur de la prévention des risques technologiques. Ce décret soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation. »

Le régime des ICPE soumises à autorisation est défini par les articles L.512-1 et suivants du Code de l'environnement.

Le régime des ICPE soumises à enregistrement est défini par les articles L.512-7 et suivants du Code de l'environnement.

Le régime des ICPE soumises à déclaration est défini par les articles L.512-8 et suivants du Code de l'environnement.

Pour les établissements ICPE susceptibles de générer des risques et présents sur le territoire intercommunal (cf. Document 1c. Rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement), les zones de danger suivantes s'appliquent :

- zone des effets létaux significatifs (Z ELS) : cette zone correspond à la zone des dangers très graves pour la vie humaine (létalité de 5 % de la population exposée en limite de zone) ;
- zone des premiers effets létaux (Z PEL) : cette zone correspond à la zone des dangers graves pour la vie humaine (létalité de 1 % de la population en limite de zone) ;
- zone des effets irréversibles (Z EI) : cette zone correspond à la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (effets irréversibles) ;
- zone des effets indirects par bris de verres (Z BV) : cette zone correspond à la zone des dangers significatifs pour la vie humaine des effets de surpression liés aux bris de vitre (effets irréversibles).

Au sein de ces zones, dont les périmètres sont précisés en annexe du dossier de PLUi (cf. Document 4a. Annexe Servitudes d'Utilité Publique), les règles suivantes s'appliquent :

Zone d'effet		Règles d'urbanisme
Probabilité A à D ou en l'absence de probabilité	Z _{EELS}	Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques
	Z _{PEL}	Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ; des aménagements et extensions des installations existantes ; de nouvelles ICPE compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence) ; Les infrastructures de transport ne sont autorisées que pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
	Z _{EI}	Sont uniquement autorisés : <ul style="list-style-type: none"> l'aménagement ou l'extension des constructions existantes ; les changements de destinations des constructions existantes et les nouvelles constructions, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à des effets irréversibles.
	Z _{BV}	Toute nouvelle construction entreprise dans la zone devra être adaptée aux effets de surpression générés par l'activité à l'origine des risques
Probabilité E	Z _{EELS}	Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ; des aménagements et extensions des installations existantes ; de nouvelles ICPE compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence) ; Les infrastructures de transport ne sont autorisées que pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
	Z _{PEL}	Sont uniquement autorisés : <ul style="list-style-type: none"> l'aménagement ou l'extension des constructions existantes ; les changements de destinations des constructions existantes et les nouvelles constructions, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets létaux.
	Z _{EI} & Z _{BV}	Toute nouvelle construction entreprise dans la zone devra être adaptée aux effets de surpression générés par l'activité à l'origine des risques

Les canalisations de transports de matières dangereuses

La liste des communes concernées par la présence de canalisations de transports de matières dangereuses, ainsi que les distances d'effets génériques à prendre en compte sont affichées en annexe du dossier de PLUi (cf. Document 4a. Annexe Servitudes d'Utilité Publique), en application de l'article R.151-51 du Code de l'urbanisme.

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un secteur soumis au classement sonore d'une infrastructure de transports terrestres, le pétitionnaire devra prendre en compte les prescriptions d'isolement acoustiques définies par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et joint en annexes du dossier de PLUi (cf. Document 4c. Annexe n°7).

6. Article 6 – Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation

a) *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorisées figurent aux documents graphiques.

Ces OAP règlementent à elles seules les secteurs sur lesquels elles s'appliquent, qu'il s'agisse d'une zone urbaine (U) ou d'une zone à urbaniser (AU). Elles respectent ainsi les dispositions de l'article R.151-8 du code de l'Urbanisme et traitent des règles suivantes :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

7. Article 7 – Destination des constructions

a) *Le contexte réglementaire et la présentation des destinations des constructions*

La refonte du Livre 1er du Code de l'urbanisme, intervenue par décret du 28 décembre 2015, a permis de modifier la liste des destinations de construction pouvant être réglementées par les Plans Locaux d'Urbanisme et le Règlement National de l'Urbanisme. L'Arrêté du 10 novembre 2016 a ensuite permis de définir les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Auparavant au nombre de neuf, l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme liste désormais les cinq destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces destinations se déclinent à travers 20 sous-destinations, précisées à travers l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme :

- Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ;
- Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

b) *Présentation détaillée des sous-destinations*

Exploitation agricole et forestière

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Habitation

La sous-destination « logement » comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Commerce et activités de service

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

La sous-destination « commerce de gros » s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

La sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » ... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa ...

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- les résidences de tourisme,
- les villages résidentiels de tourisme ;
- les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination « cinéma » s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

Le règlement de la Zone urbaine (U)

La zone Urbaine comprend 7 secteurs, délimités en fonction d'une vocation principale, ou encore d'une forme urbaine existante ou à privilégier :

- Ua pour les cœurs urbains anciens ;
- Ub pour les secteurs urbanisés, majoritairement à caractère résidentiel et sous forme pavillonnaire, constituant une extension du centre ancien ;
- Up pour les secteurs urbanisés dont le caractère patrimonial et architectural nécessite des règles d'urbanisme spécifiques veillant avant tout à la préservation de l'architecture et du paysage bâti ;
- Uspr pour les secteurs urbains compris au sein du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon ;
- Uh pour les secteurs de hameau densifiable, voire pouvant faire l'objet d'une extension maîtrisée ;
- Ue pour les secteurs à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif ;
- Uz pour les zones à vocation d'activités autorisant l'industrie ;
- Uza pour les zones à vocation d'activités artisanales (industrie interdite).

En application de l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) tiennent lieu et place de règlement sur les secteurs où elles s'appliquent, comme l'explique l'article 6 des Dispositions Générales du présent règlement.

En cas de secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, le pétitionnaire est ainsi invité à se reporter au document 5. *Orientations d'Aménagement et de Programmation* du dossier de PLUi.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées en fonction du type de zone urbaine à travers les tableaux suivants.

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter les dispositions du 1.2 du présent règlement. Toute règle qui serait contraire à l'application d'un PPRi approuvé (cf. Document 4n. *Annexe 18*), ou du SGEP approuvé sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon (cf. *Annexe n°7 du présent règlement*) ne pourra être appliquée.

En zone Uspr, tout projet devra respecter les dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon (cf. Document 4.o. *Annexe n°19 – Site Patrimonial Remarquable de Gaillon*).

En sus des dispositions applicables à travers le présent règlement, tout projet devra également respecter les règles émises par les servitudes d'utilité publique appliquées sur le territoire intercommunal.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONES Ua, Ub & Uh		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X
Habitation	<i>Logement</i>	X		
	<i>Hébergement</i>	X		
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		X	
	<i>Restauration</i>		X	
	<i>Commerce de gros</i>			X
	<i>Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>		X	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		X	
	<i>Cinéma</i>		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X		
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>		X	
	<i>Equipements sportifs</i>	X		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<i>Industrie</i>		X	
	<i>Entrepôt</i>		X	
	<i>Bureau</i>	X		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		X	



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Up			ZONE Ue		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>			X			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X			X
Habitation	<i>Logement</i>	X				X	
	<i>Hébergement</i>	X				X	
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		X			X	
	<i>Restauration</i>		X			X	
	<i>Commerce de gros</i>			X			X
	<i>Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>		X			X	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		X			X	
	<i>Cinéma</i>			X		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			X	X		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>			X	X		
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			X	X		
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>			X	X		
	<i>Equipements sportifs</i>			X	X		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>			X	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<i>Industrie</i>			X			X
	<i>Entrepôt</i>			X		X	
	<i>Bureau</i>	X				X	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X		X	



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Uspr			ZONE Uza		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X			X
	Exploitation forestière			X			X
Habitation	Logement		X			X	
	Hébergement		X			X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X			X	
	Restauration		X		X		
	Commerce de gros			X			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X				X
	Cinéma		X				X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X				X
	Salles d'art et de spectacles		X				X
	Equipements sportifs		X				X
	Autres équipements recevant du public		X				X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X			X
	Entrepôt		X		X		
	Bureau		X		X		
	Centre de congrès et d'exposition		X				X



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Uz			ZONE UzC		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X			X
	Exploitation forestière			X			X
Habitation	Logement		X			X	
	Hébergement		X			X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X				X	
	Restauration	X				X	
	Commerce de gros	X				X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X				X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X				X	
	Cinéma	X				X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X			X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X			X
	Salles d'art et de spectacles			X			X
	Equipements sportifs			X			X
	Autres équipements recevant du public			X			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X					X
	Entrepôt	X			X		
	Bureau	X			X		
	Centre de congrès et d'exposition	X					X

2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- En zones **Ua, Ub, Uh et Up** les destinations et sous-destinations autorisées sous condition à travers le 1. *Destinations et sous-destinations autorisées et interdites* peuvent être interdites selon les nuisances sonores, olfactives ou encore visuelles qu'elles peuvent générer dans un environnement résidentiel, mais également au regard des besoins en stationnement qu'elles engendrent. En cas de changement pour une destination ou sous-destination autorisée sous condition, l'absence de nuisances pour l'environnement résidentiel devra obligatoirement être réévalué. Les constructions relevant de la destination « Commerce et activités de services » sont autorisés à condition de respecter les dispositions de l'OAP portant sur la thématique commerciale.
Les constructions figurant parmi la catégorie des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont interdites ;
- En zones **Ua, Ub et Uh**, la construction d'entrepôts est limitée à 50m² d'emprise au sol. Les projets à destination de l'industrie ne peuvent être autorisés qu'en cas d'extension de bâtiments d'activités déjà présents au moment de l'approbation du PLUi ;
- En zones **Ua et Ub**, sont interdits les sous-sols et toute construction en excavation du sol qui seraient envisagés à l'emplacement d'une ancienne cheminée d'extraction pour la réalisation du tunnel ferroviaire de Villers-sur-le-Roule (cf. Document 4j. Annexe n°14).
- En zone **Ue**, les constructions autorisées sous condition peuvent être réalisées uniquement si elles sont directement liées au fonctionnement d'un équipement public ;
- En zone **Uspr**, les destinations autorisées devront respecter les dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon (cf. Document 4.o. Annexe n°19 – Site Patrimonial Remarquable de Gaillon).
- En zones **Uz et Uza**, les constructions autorisées sous condition peuvent être réalisées uniquement si elles sont directement liées au fonctionnement d'une activité économique autorisée dans la zone. En zone **Uza**, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détails sont autorisées à condition que ces activités constituent l'accessoire d'une activité autorisée, dans la limite d'une surface de plancher équivalente à 20% de celle du bâtiment d'activité auquel elles se rattache.
L'extension ou la rénovation des constructions existantes (voir définition donnée dans le Lexique) à usage de commerces et activités de services sont autorisées sous réserve que les extensions soient mesurées, réalisées en une ou plusieurs fois et ne dépassent pas, au total, 30% de l'emprise au sol d'origine des dites constructions ;
- En zone **Uzc**, les constructions relevant de la destination « Commerce et activités de services » sont autorisés à condition de respecter les dispositions de l'OAP portant sur la thématique commerciale. Les constructions relevant de la destination « Habitat » sont autorisées à condition d'être directement liées au fonctionnement d'une structure commerciale ou d'activités de services ;
- En zones **Uz, Uza et Uzc**, aucune construction ne pourra être implantée à une distance inférieure à :
 - 75m depuis l'axe de l'autoroute A13 ;
 - 30m depuis l'axe de la RD 6015 ;
- Sous réserve d'être conforme aux règles édictées par le plan des espaces libres de pleine terre à préserver, en zone **Up**, l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 20% de l'emprise au sol de ladite construction ;

- Au niveau des façades des rez-de-chaussée des constructions concernées par l'application d'un linéaire commercial identifié au titre de l'article R.151-37, 4° du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique (commune de Gaillon) :
 - Pour le linéaire commercial n°1 : est interdit le changement de destination des constructions à vocation d'artisanat, de commerces de détails et de restauration existantes à la date d'approbation du PLUi vers une autre destination ou sous-destination. Cependant, il existe une exception, si le commerce est fermé depuis plus de 10 ans, un changement de destination est possible. Il est impératif de maintenir les rez-de-chaussée des bâtiments à usage commercial entre la place Aristide Briand et la ruelle Margot. Il est possible d'ouvrir des venelles ou des ouvertures dans les façades commerciales pour accéder aux étages et ainsi pouvoir créer des logements indépendants des commerces.
 - Pour le linéaire commercial n°2 : est interdit le changement de destination des constructions à vocation de commerce et d'activités de services existantes à la date d'approbation du PLUi vers une autre destination.
- En bordure d'une lisière boisée, tout projet de construction pourra faire l'objet de prescriptions particulières pour des raisons de préservation environnementale ou de sécurité ;
- Sont strictement interdits les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation, le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment ou sous abri), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature (à l'exception de la zone Uz) et de véhicules usagés non autorisés.

B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En zone Uspr, tout projet devra respecter les dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon (cf. Document 4.o. Annexe n°19 – Site Patrimonial Remarquable de Gaillon).

1. Volumétrie et implantation des constructions

a) Principes généraux

Tout projet pourra être refusé si, de par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

b) L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Pour l'ensemble des zones U, en cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour au moins l'une des voies.

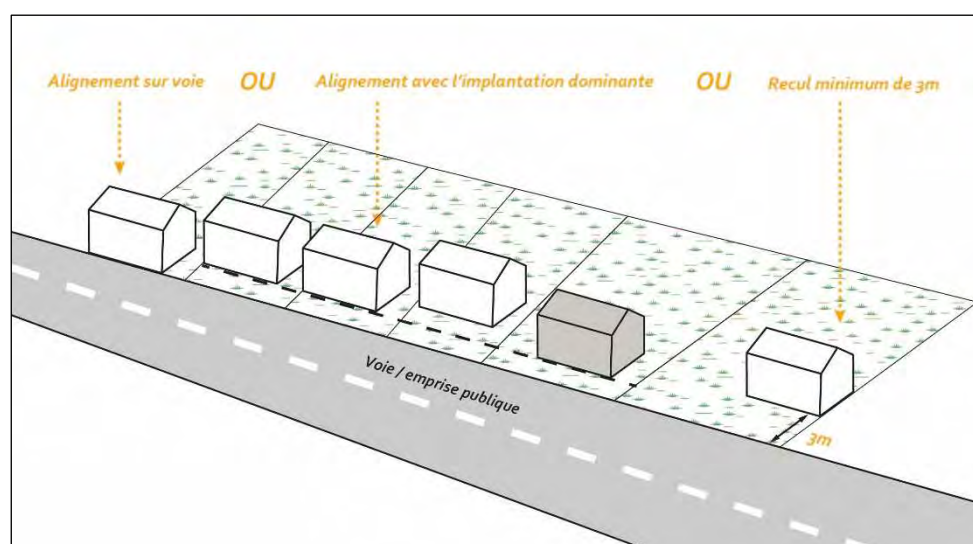
Règles générales

- En zone Ua :

Les constructions doivent être édifiées soit :

- sur la limite de l'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- en respectant l'implantation dominante des façades des constructions principales situées du même côté de la rue ;
- en retrait d'une distance minimum de 3m par rapport à la limite de l'emprise publique.

Schéma illustratif zone Ua :

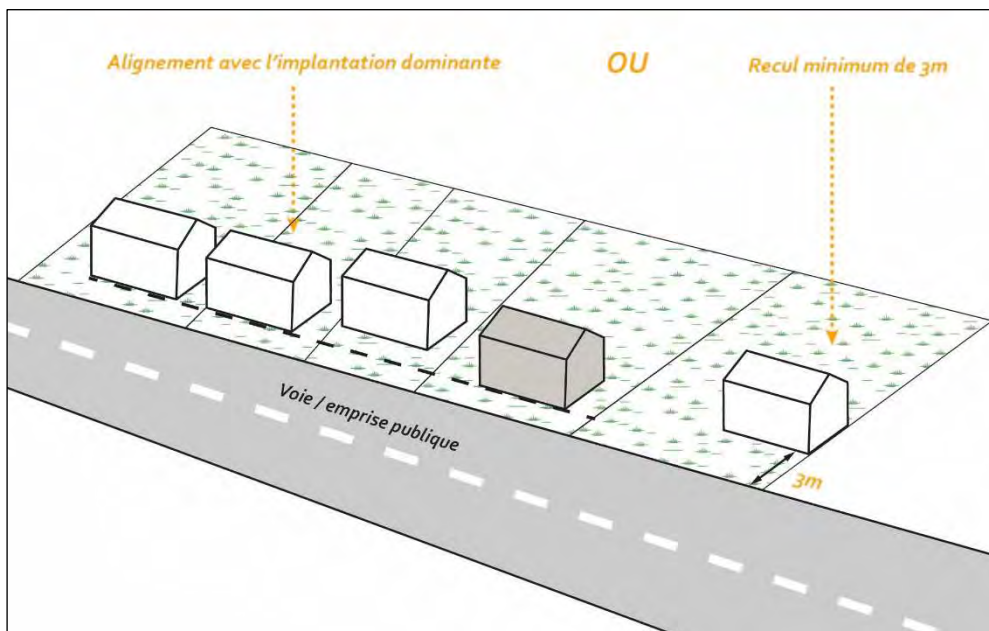


- En zones Ub et Uh :

Les constructions doivent être édifiées soit :

- en respectant l'implantation dominante des façades des constructions principales situées du même côté de la rue ;
- en retrait d'une distance minimum de 3m par rapport à la limite de l'emprise publique.

Schéma illustratif zones Ub et Uh :

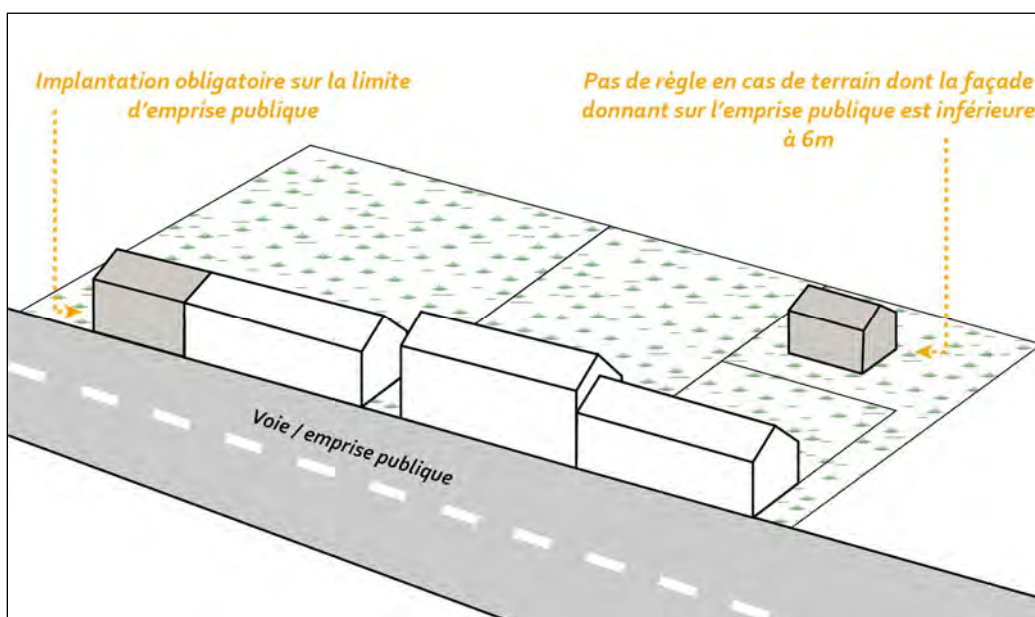


- En zone Up :

Toute construction nouvelle (hors annexe) doit être édifée sur la limite d'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas en cas de terrain dont la largeur de la parcelle donnant sur l'emprise publique serait inférieure à 6m.

Schéma illustratif zone Up :



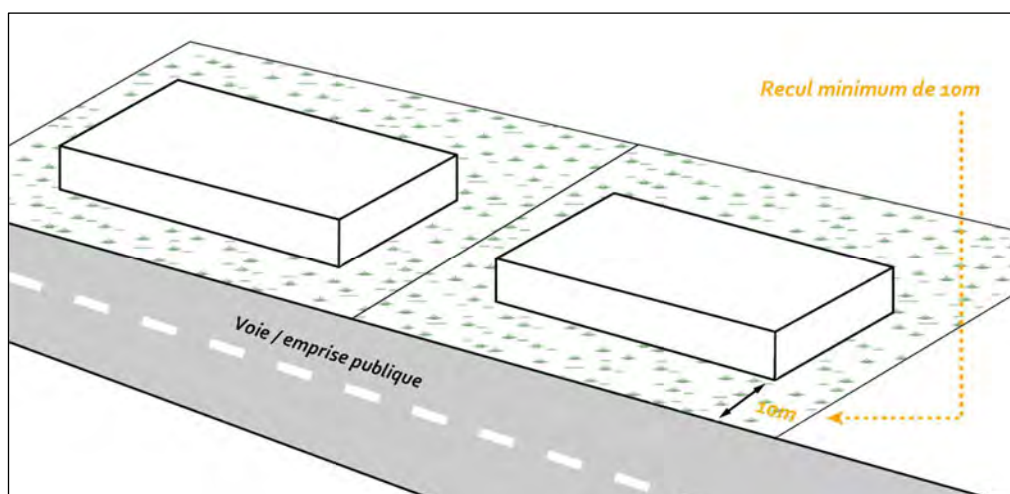
- En zone Ue :

Aucune disposition n'est imposée.

- En zones Uz, Uza et Uzc :

Toute construction nouvelle doit être édifiée en retrait d'une distance minimum de 10m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer.

Schéma illustratif zones Uz, Uza et Uzc :



Cas particuliers

Pour l'ensemble des zones U, des dispositions autres pourront être imposées ou autorisées :

- en cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant ;
- en cas de composition architecturale ou urbaine particulière ;
- pour assurer la préservation d'un élément d'architecture, de paysage ou d'écologie identifié à travers le règlement graphique ;
- pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.) ;
- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m², ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans les secteurs concernés à travers le plan de zonage par l'application d'un figuré au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle construction principale devra s'implanter en alignement de la limite de l'emprise publique.

Sur le secteur des Corricards de la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon et repéré graphiquement au plan de zonage n°1 au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme les seules règles d'implantation à respecter sont les suivantes :

- Les nouvelles constructions observeront un retrait de 6 mètres minimum par rapport à la voie ou à l'emprise publique ou privée.

c) L'implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation suivantes ne s'appliquent pas en cas d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi.

Règles générales

- En zones Ua, Ub & Uh :

Les constructions peuvent être implantées soit :

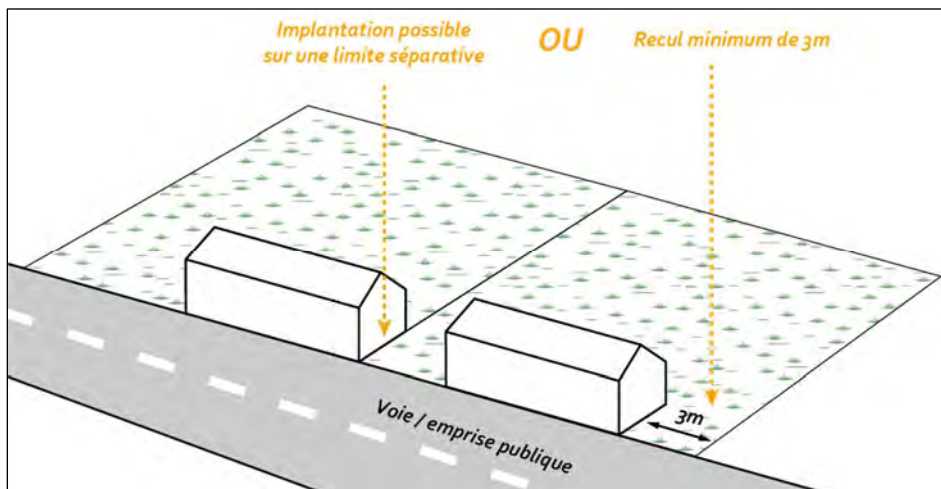
- sur au moins une des limites séparatives de propriété, à condition que la partie de la construction implantée sur la limite séparative ne dépasse pas une hauteur de 4m au faîtage ou au sommet de l'acrotère à l'intérieur d'une bande de 3m mesurée depuis la limite séparative. Une hauteur plus importante pourra être autorisée au regard de l'implantation et de la hauteur des constructions avoisinantes ;
- en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite séparative de propriété.

- En zone Up :

Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur au moins une des limites séparatives de propriété ;
- en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite séparative de propriété.

Schéma illustratif zone Up :



- En zone Ue :

Aucune disposition n'est imposée.

- En zones Uz, Uza & Uzc :

Aucune disposition n'est imposée en zone Uz. En zones Uza et Uzc, le recul des constructions par rapport à la limite séparative de propriété ne pourra être inférieur à 3m.

Cas particuliers

Des dispositions autres pourront être imposées ou autorisées :

- en cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant ;
- en cas d'accolement à une construction voisine déjà implantée en limite séparative de propriété, sous réserve de respecter le volume de cette construction ;
- en cas de composition architecturale ou urbaine particulière ;
- pour assurer la préservation d'un élément d'architecture, de paysage ou d'écologie identifié à travers le règlement graphique ;
- pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.) ;
- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m², ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

d) *Espaces libres de pleine terre à préserver*

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions suivantes, à l'exception des équipements situés au sein d'un secteur couvert par un Plan de Prévention du Risque d'inondation ou encore par un Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP).

Règles générales

Tout projet doit respecter la superficie minimale d'espace libres de pleine terre indiquée au plan dédié. Cette proportion est rapportée à la surface de chaque partie de zone concernée par l'application de la règle. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la règle s'applique pour chaque lot à bâtir.

Dans les secteurs identifiés comme espaces de jardin, dans le cadre de nouvelles constructions principales, pour 1 m² construit d'emprise au sol réalisée, il est nécessaire de préserver un minimum de 6 m² d'espaces libres et de pleine terre.

En cas de secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, se reporter au document 5. *Orientations d'Aménagement et de Programmation* du dossier de PLUi.

En cas de secteur classé en zone bleue, verte ou rouge d'un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi), se reporter à l'Annexe n°18 (cf. Document 4n. Annexe 18).

En cas de projet situé en secteur d'expansion des ruissellements autour des talwegs du SGEP de Saint-Aubin-sur-Gaillon, se reporter à l'Annexe n°7 du présent règlement.

En cas de secteur paysager ou écologique à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le projet devra respecter les dispositions du 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions – Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'Urbanisme).

Le traitement paysager et écologique des espaces libres de pleine terre doit servir à enrichir le cadre de vie, à améliorer la gestion des eaux pluviales, ou encore à maintenir une certaine biodiversité en milieu urbanisé.

En cas de plantations végétales, celles-ci devront être composées d'essences locales (se reporter à l'Annexe 3 du présent règlement).

e) Hauteurs des constructions

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions suivantes.

Règles générales

Tout projet doit respecter la hauteur maximale (hors éléments techniques installés en toiture) indiquée au plan dédié.

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux, ou depuis le premier niveau de plancher fixée par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) ou un Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP).

Nonobstant les dispositions indiquées sur le plan dédié, la hauteur des annexes rattachées à une construction principale à usage d'habitation se limite à un maximum de 4m mesuré au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Cas particuliers

En cas d'extension ou de travaux apportés à une construction existante à la date d'approbation du PLUi, la construction nouvellement créée pourra s'affranchir des règles générales, à condition de ne pas dépasser la hauteur maximum de la construction existante.

Dans un souci d'harmonie du paysage bâti, des hauteurs différentes aux règles générales pourront s'appliquer, à condition de respecter un alignement avec le faîtage ou l'acrotère de la construction principale voisine (implantée soit en limite séparative, soit sur une parcelle adjacente).

En zones Uz et Uza concernées par une règle de hauteur maximale des constructions à travers le plan des hauteurs, il est possible de ne pas appliquer les règles générales en cas de projet présentant des contraintes techniques avérées.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'insertion des constructions dans leur environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent règlement, dans le respect des conditions de forme prévues aux articles R.431-8 à R.431-12 du code de l'urbanisme (projet architectural des autorisations d'urbanisme).

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les dispositions énoncées au présent article s'appliquent également aux habitations qui seraient créées au sein de containers recyclés, ainsi qu'aux opérations d'aménagement d'ensemble, autorisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable pour division de terrain. Pour éviter toute difficulté lors de l'instruction des demandes de permis de construire, le pétitionnaire est invité à penser son projet de telle sorte que les futures constructions puissent respecter ces dispositions.

Tout élément de façade ou mur destiné à être enduit ne pourra rester à nu.

a) *Principes généraux*

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti. La prise en compte de ce principe général doit être particulièrement étudiée dans la zone Up et aux abords des éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme. En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent, notamment en termes de gabarit, et elles doivent s'adapter à la forme et à la taille de la parcelle sur laquelle elles s'implantent.

L'autorisation de construire peut-être refusée :

- pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions ;

- si l'implantation des constructions n'est pas en cohérence avec l'implantation des constructions avoisinantes.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses caractéristiques architecturales (volume et percements notamment). Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant. Une facture contemporaine peut également être intégrée à une construction existante si elle respecte les principes énoncés précédemment ou encore si elle permet de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétiques.

D'une manière générale, les nouvelles constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse. Seuls les affouillements et exhaussements réalisés pour les besoins de la construction peuvent être autorisés, dans la mesure où ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés. Pour les secteurs soumis à l'application d'un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi), les affouillements et exhaussements de terrain sont uniquement réglementés par le PPRi.

Le nuancier contenu dans les annexes du présent règlement (*cf. Annexe n°6*) servira de référence pour harmoniser les couleurs de tout projet au sein du territoire de l'Agglomération Seine-Eure.

b) *Gabarits et volumes*

- Les constructions réalisées en sous-sol peuvent être refusées si elles sont susceptibles de :
 - rendre plus onéreuses ou plus difficiles la réalisation d'un ouvrage public ;
 - de porter atteinte au bon équilibre ou à la qualité des eaux, souterraines comme superficielles ;
 - d'être implantées dans une zone soumise à un aléa d'inondation et/ou de mouvement de terrain dans les sols et sous-sols.
- En cas de construction à toit plat comprenant un étage, au moins une façade devra marquer une rupture entre les différents niveaux de l'habitation.

c) *Façades et ouvertures*

Règles générales

- Les façades des constructions devront respecter les principes généraux énoncés au 2. *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ;
- En cas de construction d'annexe, les façades devront observer une harmonie d'aspect avec celles de la construction principale ;
- Les volets roulants doivent être intégrés aux constructions neuves de telle sorte que les coffres ou caissons soient invisibles.
- En cas de changement de destination d'un commerce vers un logement entraînant une réfection de façade, celle-ci devra faire l'objet d'un traitement homogène ;
- Les couleurs criardes sont interdites ;
- Les couleurs et enduits extérieurs doivent être recherchés dans les tons recommandés par le nuancier annexé au présent règlement (*cf. Annexe n°6*). Le blanc pur est proscrit ;
- Les couleurs se rapportant à la catégorie « modénature uniquement » peuvent être autorisées que sur les petites surfaces ou sur les façades plâtres, très ouvragées, percées généreusement ou très animées ;

- Les couleurs des éléments secondaires et pans de bois recherchés dans les tons recommandés par le nuancier annexé au présent règlement ;
- Toutefois des couleurs différentes peuvent être autorisées pour les façades dans le cadre d'un parti pris architectural, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement ;
- En cas de façade implantée en limite de l'emprise publique, est interdite la pose de caisson ou de coffre de volet roulant disposé en saillie par rapport à la maçonnerie.

Modification de façades existantes

Les constructions traditionnelles (en briques, à pans de bois, ...) sont dans la mesure du possible conservées dans leur aspect d'origine.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'une construction ancienne, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, bandeaux, pilastres, etc.) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

En cas de pose de volets roulants sur un bâtiment existant, le coffre ou caisson doit être intégré à la construction et placé sous le linteau de l'ouverture dans laquelle il s'intègre. Leur installation en saillie est proscrite sur les façades donnant directement sur la rue.

Cas des percements :

- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante. De même, la suppression de percements doit préserver la composition et l'harmonie de l'ensemble de la façade.
- L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée doit être étudiée en rapport avec l'ensemble de la façade.
- En cas de changement de destination d'un commerce vers un logement entraînant une réfection de façade, les nouvelles ouvertures doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade.

En plus des dispositions précédentes, en zone Up

- Le pétitionnaire devra, conformément aux articles R.431-8 à R.431-12 du code de l'urbanisme, apporter au service instructeur les éléments nécessaires pour évaluer l'impact du projet dans le cadre urbain et paysager. En cas de construction neuve, celle-ci devra s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble urbain dans lequel elle s'insère, notamment en termes de gabarit. La construction devra s'adapter également à la forme et la taille de la parcelle sur laquelle elle s'implante.
- Les matériaux et leur mise en œuvre devront correspondre à l'expression architecturale locale ;
- L'ordonnement de la façade devra être en harmonie avec les matériaux utilisés dans la construction et les ordonnements des bâtiments de qualité proches ;
- Les matériaux composites ou plastiques sont interdits ;
- Toute intervention devra respecter les appareillages de pierre de taille ou de brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies, soubassement, ...), l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique, sans surépaisseur, dessinant des contours réguliers ;
- La préservation des enduits anciens est attendue chaque fois que cela est possible ;
- La restauration des enduits de façade se fera en fonction de l'enduit d'origine de façon à s'adapter au matériau existant, en utilisant des sables tamisés fins et teintés ;

- La finition de l'enduit sera lissée, brossée ou talochée fin et présentera un aspect homogène et fin ou reproduira les motifs d'origine (joints tirés pour les fausses pierres, tête de chat sur enduits à la chaux ou autres ...);
- Un traitement différent des joints sera possible, en particulier pour les architectures éclectiques notamment XIXème, s'il correspond à une pratique en relation avec le type d'architecture : joints en relief, tirés au fer, etc.
- Les enduits :
 - Lorsque le matériau de décors est de teinte claire la tonalité de l'enduit se rapprochera de celle-ci en étant légèrement plus foncée ;
 - Lorsque le matériau de décors est de teinte plus soutenue la tonalité de l'enduit se rapprochera de celle-ci en étant légèrement plus claire afin de maintenir un contraste ;
 - La teinte de l'enduit sera donnée par le sable, elle pourra être légèrement renforcée par l'adjonction de pigments naturels ;
- Sont interdits :
 - les enduits ciment ;
 - le creusement dans l'épaisseur de l'enduit pour faire apparaître des éléments de maçonnerie non prévus pour être apparents ;
 - les baguettes plastiques sur les angles ;
 - les sorties de chaudières à ventouse, les pompes à chaleur, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation et leurs grilles de ventilation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens sur la ou les façades donnant sur l'espace public.
- Il faut conserver et restituer les contrevents et persiennes, ainsi que leur disposition originelle : persiennes, demi-persiennes ou volets pleins, parfois différents selon l'étage concerné ;
- Il est demandé la mise en œuvre de menuiseries en bois, ou métalliques si cela correspond à la mise en œuvre d'origine (bâti industriel ou XX°) dans les percements visibles depuis l'espace public. Pour les bâtiments d'intérêt patrimonial, un autre matériau pourra être autorisé sur les façades non visibles de l'espace public ;
- Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portails de garage) devront être harmonisées dans le même camaïeu de couleurs.

d) *Toitures et couvertures*

Règles générales

- La toiture est considérée comme la « cinquième façade » de la construction. Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis, ...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif.
- En cas de toiture en pente, celle-ci devra être au minimum de 35° (hors prolongement de coyaux), à l'exception des zones Uz, Uza et Uzc où la pente de toiture est libre. Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, cette règle ne s'applique pas :
 - en cas d'extension de la construction principale ;
 - pour les annexes bâties dont la surface d'emprise au sol est inférieure à 20m² ;
 - en cas de contrainte technique particulière ;

- pour les constructions à destination d'habitat collectif et d'équipement d'intérêt collectif et services publics.
- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment ;
- Les toitures monopentes sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
 - pour une construction accolée à une autre construction
 - pour une construction annexe
 - pour une construction dont la toiture est masquée par un acrotère.En cas de toitures plates, celles-ci devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés ;
- En cas de construction annexe implantée sur une limite séparative, la forme de la toiture est libre ;
- Les châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade, encastrés dans la toiture. Une autre forme de châssis de toit pourra être autorisée en cas de présentation d'un projet architectural cohérent.

Schéma illustratif :

En cas de toiture en pente :
minimum de 35°



En cas de toiture monopente :
pente libre

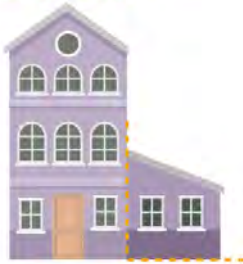


SAUF



Les toitures monopentes sont autorisées :

pour une construction
accolée à une autre
construction



pour une construction
annexe implantée sur une
limite séparative



pour une construction dont
la toiture est masquée par
un acrotère



En cas de construction annexe implantée sur une limite séparative :
forme de toiture libre



OU



OU



AUTRE...

En plus des dispositions précédentes, en zone Up :

- Pour les constructions existantes (*voir définition donnée dans le Lexique*), les châssis de toit sont autorisés en nombre réduit. Ils seront de type tabatière, avec une taille maximum de 1m². Ils seront encastés dans le plan de couverture, sur une seule rangée et de mêmes dimensions ;
- Il est possible de réaliser des verrières de profilés fins et mats, et de trame étroite dans la mesure où la surface couverte ne met pas en péril l'harmonie de la couverture et du bâtiment ;
- Les cheminées traditionnelles et leur traitement d'origine, généralement en briques, doivent être conservés. Toute nouvelle cheminée sur un bâtiment existant doit reprendre les dispositions architecturales adaptées au style du bâtiment.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

- En habitat individuel, l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.
- Les châssis des capteurs solaires sont regroupés et de teinte sombre et mate, avec un traitement antireflet et disposés dans le plan de toiture, de même couleur que les matériaux porteurs, et avec une structure sombre et mate également.
- En zone Up, l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée sur les bâtiments d'intérêt patrimonial sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Autres

En zone Up, les antennes et autres équipements techniques (exemples : pompes à chaleur, climatisation, ...) doivent être placés dans les combles, ou non visibles depuis l'espace public dans le cas où les combles seraient aménagés.

e) Clôtures

Règles générales

Généralités :

Les clôtures sont des marqueurs du paysage et jouent un rôle stratégique dans la perception du territoire et de son identité. Elles nécessitent donc une attention particulière car elles participent à la qualité architecturale et aux paysages urbains et ruraux.

Tout projet de clôture qui, par ses caractéristiques (couleur, aspect, volume, ...), ne serait pas adaptée à son environnement, pourrait être refusé ou se voir imposer des prescriptions particulières.

Toute clôture végétale devra être constituée d'essences locales (*voir Annexe 4 du présent règlement*). Celles-ci seront de préférence à pousse lente pour limiter la production de déchets verts.

Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu.

Afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune, au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire.

Si le linéaire de clôture est supérieur 10m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.

Pour les murs maçonnés, chaperons en tuiles, couvertines et autres couronnements sont obligatoires

Les portails et portillons, ainsi que leurs piliers, doivent être d'aspect simple, opaque ou ajouré, et présenter une harmonie avec le reste de la clôture et les constructions situées sur le terrain considéré. Ils seront d'une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures, à l'exception de certains modèles de portails, type « chapeau de gendarme », qui pourront avoir, pour partie, une hauteur légèrement supérieure au reste de la clôture. Les piliers pourront également avoir une hauteur légèrement supérieure au reste de la clôture.

En règle générale sont interdits :

- Toutes imitations de végétaux,
- Toutes installations de brises vues synthétiques, de types bâches ou imitations,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.

En cas d'application d'un PPRI :

Tout projet de clôture envisagé dans un secteur concerné par l'application des Plans de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de l'Eure moyenne approuvé le 29 juillet 2011 et modifié les 20 novembre 2014, 14 septembre 2016 et 24 septembre 2021, et de l'Eure aval approuvé le 19 septembre 2003 (annexés au dossier de PLUi), devra respecter les règles édictées par ces plans.

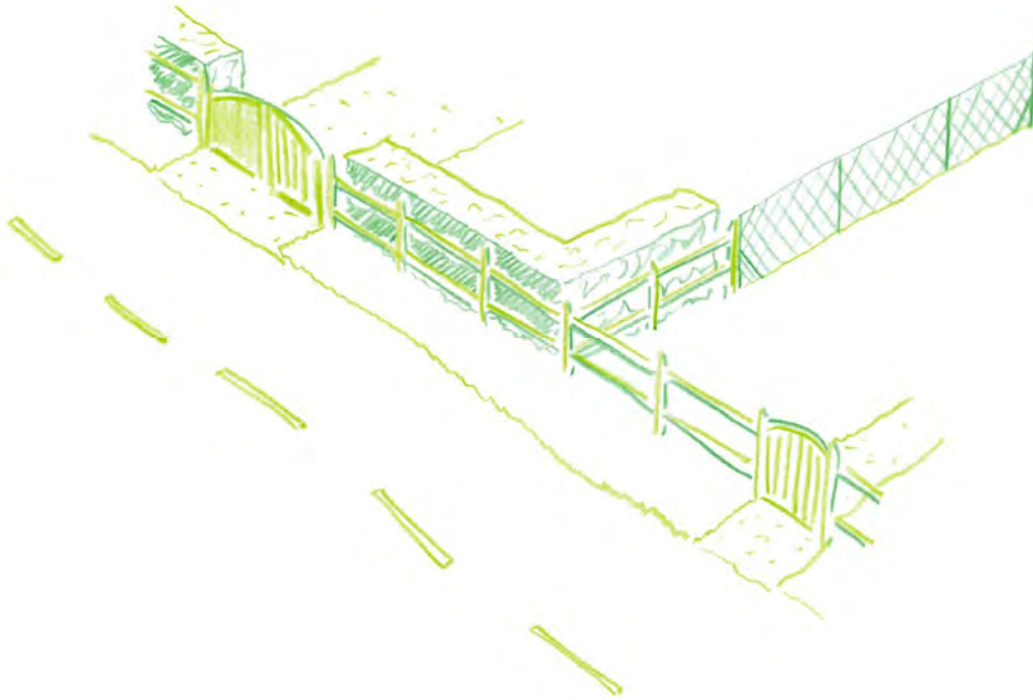
Tout projet de clôture envisagé dans un secteur concerné par un nouveau PPRI approuvé devra respecter les règles édictées par ce plan.

Tout projet de clôture envisagé au sein de la zone inondable par débordement de la Seine est subordonné à la prise en compte de l'aléa d'inondation. Les clôtures pleines sont interdites. Toute construction pourra être refusée si, par son implantation ou sa nature, elle est susceptible de ralentir le bon écoulement des eaux de surface, ainsi que la montée et retrait des crues.

Les clôtures sur la limite d'emprise publique ou le long des voies

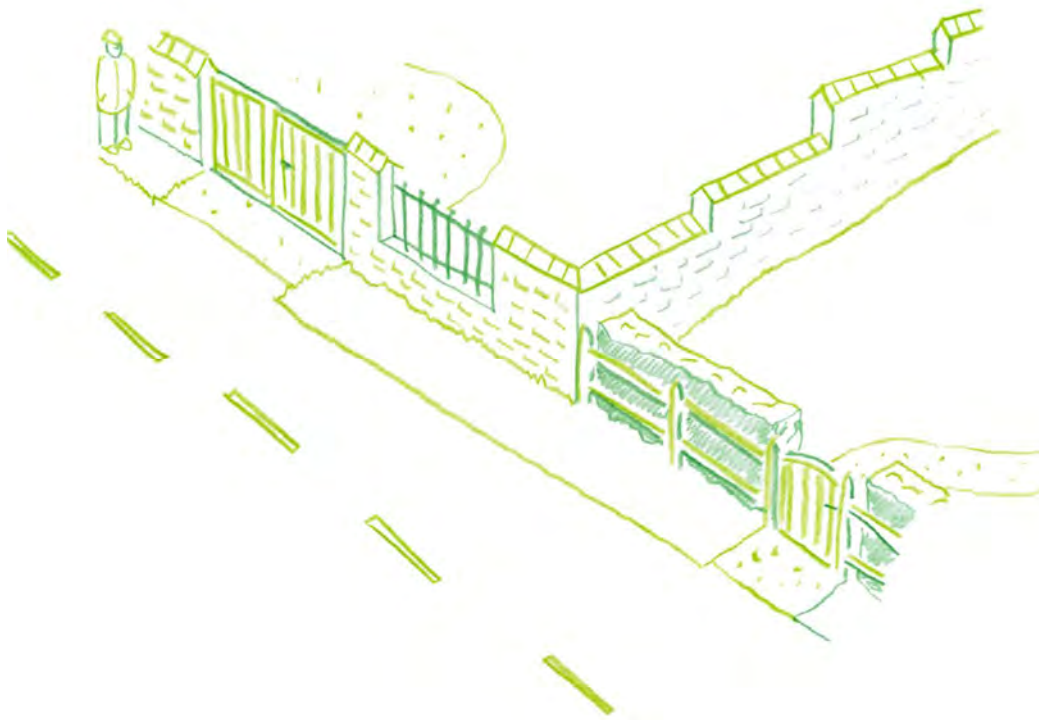
Traitement entre la clôture en limite d'espace public et la clôture en limite séparative :

- la hauteur et le type de clôture en limite séparative devront être les mêmes que ceux en limite d'espace public sur un linéaire minimum de 3 m à partir de la limite de l'emprise publique (cf. *illustration suivante*). Ce retour n'est pas obligatoire en cas de haies implantées en limites séparatives.



Hauteur :

- La hauteur des clôtures ne pourra être supérieure à 1,80 m mesurée à partir de l'emprise publique, or mur de soutènement. Lorsque le terrain présente un dénivelé, les dispositifs de clôture verticaux devront suivre ce dénivelé et les dispositifs de clôture horizontaux pourront s'adapter avec des paliers progressifs (cf. illustration suivante).



- Nonobstant les dispositions précédentes, afin de répondre à des nécessités techniques tenant à la nature de l'occupation du sol, au caractère des constructions édifiées sur le terrain considéré ou pour préserver la spécificité d'un quartier, une clôture pourra observer une hauteur supérieure dans les cas suivant :
 - 2 m maximum en cas de mur ouvragé patrimonial, composé de matériaux traditionnels (silex, pierre calcaire, briques, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) ou de mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie, d'une grille festonnée ou doublé d'une haie végétale d'essences locales diversifiées,
 - Afin de préserver le paysage environnant lorsqu'il est constitué de clôtures d'une hauteur supérieure,
 - Lorsque le relief ou la topographie ne permettent pas une bonne intégration architecturale de la clôture ou rendent complexe l'application de la règle générale,
 - Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique dans les zones exposées au bruit et indiquées dans la carte « classement sonore et clôtures » en annexe pour les parcelles situées en premier rideau (le long de l'axe routier),
 - Pour la recherche d'une intégration qualitative d'éléments techniques, tels que coffrets électriques, compteurs divers, etc.,
 - En zones Ua, Ub, Uz, Uza et Uzc, pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « entrepôt », la hauteur des clôtures pourra être supérieure à 2m en cas de nécessité impérative liée au caractère de l'établissement et dûment justifiée.

Les clôtures en limites séparatives

Hauteur :

- La hauteur des clôtures ne pourra pas être supérieure à 2m, hauteur mesurée en tout point du terrain naturel d'implantation du projet.
- En zones Ua, Ub, Uz, Uza et Uzc, pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « entrepôt », la hauteur des clôtures pourra être supérieure à 2m en cas de nécessité impérative liée au caractère de l'établissement et dûment justifiée.
- Pour les quartiers avec une identité architecturale forte, les clôtures devront être identiques à l'existant.

Règles par secteurs

Se référer aux plans annexés au présent règlement (Annexe n°8).

A dominante « champêtre » :

Les secteurs dits à dominante « champêtre » se caractérisent par prédominance du végétal et de l'authenticité des matériaux. Il s'agit soit de villages, de hameaux ou de secteurs de transition entre les villes et le milieu rural.

- En limite d'emprise publique sont autorisés uniquement :
 - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
 - Les dispositifs en matériaux naturels : brandes de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
 - Les grillages simple torsion en métal galvanisé doublé d'une haie d'essences locales diversifiées,

- Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
 - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
 - Les murs en matériaux traditionnels permettant de rompre la linéarité du paysage (silex, pierre calcaire, briques, grès, torchis, bauge, pans de bois, ou d'aspect équivalent) surmontés d'un chaperon en briques, tuiles ou pierres,
 - Les murs bahuts en matériaux traditionnels (silex, pierre, calcaire, brique, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou doublés ou non d'une haie d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum,
 - Les grilles en acier non festonnées.
- En limite séparative sont autorisés uniquement :
 - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
 - Les dispositifs en matériaux naturels : brandes de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
 - Les grillages simple torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
 - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
 - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
 - Les murs en matériaux traditionnels permettant de rompre la linéarité du paysage (silex, pierre calcaire, briques, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) surmontés d'un chaperon en briques, tuiles ou pierres,
 - Les murs bahuts en matériaux traditionnels (silex, pierre, calcaire, brique, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou doublés ou non d'une haie d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum.
 - Le long des limites avec un espace naturel ou agricole, les seules clôtures autorisées sont les haies d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un grillage simple torsion en métal galvanisé. Tout dispositif de soubassement béton est interdit. Au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire. Si le linéaire de clôture est supérieur 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.
 - Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique, d'autres dispositifs autour d'équipements d'intérêt collectif pourront être autorisés.

A dominante « urbain » :

Les secteurs dits à dominante « urbain » se caractérisent par une structuration du bâti autour de l'espace public, avec l'implantation d'éléments maçonnés (façades, murs) sur rue.

- En limite d'emprise publique sont autorisés uniquement :
 - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
 - Les dispositifs en matériaux naturels : brande de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
 - Les grillages simple torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
 - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
 - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
 - Les murs pleins, à condition que l'architecture de la clôture comporte des ruptures dans la continuité du mur, à travers des alternances de matériaux et d'aspects,
 - Les murs bahuts d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé), d'une grille festonnée ou doublés d'une haie végétale d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum,
 - Les grilles en acier festonnées ou non.

- En limite séparative sont autorisés uniquement :
 - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
 - Les dispositifs en matériaux naturels : brandes de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
 - Les grillages simple torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
 - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
 - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
 - Les murs pleins, à condition que l'architecture de la clôture comporte des ruptures dans la continuité du mur, à travers des alternances de matériaux et d'aspects,
 - Les dispositifs type lames occultantes verticales s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public,
 - Les plaques béton si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- Le long des limites avec un espace naturel ou agricole, les seules clôtures autorisées sont les haies d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un grillage simple torsion en métal galvanisé. Tout dispositif de soubassement béton est interdit. Au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire. Si le linéaire de clôture est supérieur 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.
- Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique, d'autres dispositifs autour d'équipements d'intérêt collectif pourront être autorisés.
- En zones Ua, Ub, Uz, Uza et Uzc, pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « entrepôt », afin de répondre à des nécessités techniques tenant à la nature de l'occupation du sol, au caractère des constructions édifiées sur le terrain considéré, d'autres dispositifs pourront être autorisés.

A dominante « intermédiaire » :

Les secteurs dits à dominante « intermédiaire » se caractérisent par des espaces bâtis à dominante résidentielle, où le végétal et la perception des jardins sont prédominants. La clôture s'inscrit dans l'ambiance environnante ; ce n'est pas la clôture qui fait l'environnement. Dans ces secteurs, une cohérence paysagère est recherchée.

- En limite d'emprise publique sont autorisés uniquement :
 - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
 - Les dispositifs en matériaux naturels : brandes de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
 - Les grillages simple torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
 - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
 - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
 - Les murs bahuts d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou doublés d'une haie végétale d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum.

- En limite séparative sont autorisés uniquement :
 - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
 - Les dispositifs en matériaux naturels : brande de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
 - Les grillages simple torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
 - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
 - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
 - Les murs pleins, à condition que l'architecture de la clôture comporte des ruptures dans la continuité du mur, à travers des alternances de matériaux et d'aspects,
 - Les murs bahuts d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou doublés d'une haie végétale d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum,
 - Les dispositifs type lames occultantes verticales s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public,
 - Les plaques béton si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- Le long des limites avec un espace naturel ou agricole, les seules clôtures autorisées sont les haies d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un grillage simple torsion en métal galvanisé. Tout dispositif de soubassement béton est interdit. Au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire. Si le linéaire de clôture est supérieur 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.
- Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique, d'autres dispositifs autour d'équipements d'intérêt collectif pourront être autorisés.

Règles spécifiques

En plus des dispositions précédentes, en zone Up :

- Les murs et murets en pierre locale, en bauge, ou en briques seront, si possible, restaurés selon les techniques traditionnelles et le jointoiement sera effectué avec un mortier à base de chaux. Leur hauteur sera harmonisée avec l'existant ;
- Tout percement dans les murs de clôture devra être dûment justifié par des contraintes techniques ou d'accès. Dans le cas de création de nouveaux accès, ceux-ci devront reprendre les mises en œuvre spécifiques des ouvertures avec piliers de portails en pierre locale ou en briques ;
- Les piliers seront en pierre de taille ou en briques ;
- Les dispositifs traditionnels d'évacuation d'eau (barbacane) seront maintenus et entretenus ;
- Les portails et grilles traditionnels existants protégés au titre de l'article L.151-19 du CU seront préservés et restaurés. En cas de remplacement nécessaire, les éléments nouveaux seront d'aspect identique aux précédents ;
- La hauteur du portail ou du portillon sera alignée avec la hauteur de la clôture ou en harmonie avec elle ;
- Les portes et portillons seront en fer forgé, en fer peint ou en bois à lames verticales peint dans des teintes s'harmonisant avec les éléments bâtis et paysagers environnants ;
- Les pieds de murs seront traités en revêtement perméable afin d'éviter les remontées d'humidité dans les murs ;
- En cas de mur de plein, l'architecture de la clôture devra comporter des ruptures dans la continuité du mur, à travers des alternances de matériaux et d'aspects ;
- Sont interdits :
 - Les plaques préfabriquées en béton, en matière plastique, la tôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, les grilles aluminium (treillis soudés, etc.) ;
 - Les surélévations de murs par des éléments pare-vues fabriqués en matière plastique, aluminium, matériaux de synthèses, ainsi que les surélévations de murs traditionnels en parpaings ;
 - La construction de bâtiments sur les murs. Un bâtiment en continuité d'un mur ou en remplacement d'une partie de celui-ci est autorisé ;
 - Le remplacement des systèmes d'évacuation d'eau traditionnels par des tubages plastiques.

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

a) *Eléments de paysage protégés*

Le patrimoine bâti (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

- Se reporter à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

- Se reporter à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

- Les espaces paysagers existants, ainsi que les arbres remarquables identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
Ces éléments doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
- Dès lors qu'un élément, qu'un ensemble végétal ou qu'un terrain est concerné par une protection au titre de l'article L.151-23 du Cu et identifié au plan de zonage N°2, les extensions et annexes à la construction principale sont autorisées à condition que leur emprise sol cumulée n'excède pas 20 m² et qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet espace ou de cet élément végétal à préserver.
- Les accès peuvent être autorisés s'ils sont perméables aux eaux pluviales et qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet espace ou de cet élément végétal à préserver.
- Les espaces de stationnement entraînant une imperméabilisation du sol, même partielle, sont interdits. Seules peuvent être admises les aires de jeux et les allées piétonnes, à condition de ne pas porter atteinte à la protection de ces espaces.

b) *Stationnement*

Stationnement des véhicules motorisés

- Le nombre des places de stationnement pour les véhicules motorisés et les deux-roues répondra aux besoins de l'opération. La configuration de ces places devra :
 - faciliter au maximum leur usage, notamment celles dédiées aux modes doux de déplacement ;
 - limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. A ce titre, des revêtements perméables pourront être imposés.
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50m x 5m ;
- Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
<p style="text-align: center;">Habitation</p>	<p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement. Le nombre de places exigées augmente pour les constructions d'une superficie supérieure à 100m² de surface de plancher, à raison d'une place par tranche échue de 40m²</i> - <i>Logement collectif et locatif social de moins de 3 pièces : 1,5 place par logement</i> - <i>Logement collectif : 2 places par logements + 1 place de stationnement visiteur pour 5 logements</i> - <i>Logement locatif social : 2 places par logements</i> - <i>Pour le secteur identifié au règlement graphique au titre de l'article R.151-44 du Code de l'urbanisme :</i> <ul style="list-style-type: none"> o <i>Obligation d'une place de stationnement lors de la création d'un logement</i> o <i>Pas d'obligation de place de stationnement lors de la démolition/reconstruction de logement, de la réhabilitation de logement ou d'activités économiques, de la transformation d'un commerce en logement ou celle d'un logement en commerce ou autre activité économique.</i> <p><u>Hébergement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i> <i>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</i> <p><i>Lors de nouveaux logements créés suite à une réhabilitation, les normes de stationnement susvisées s'appliquent, à l'exception des cas suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>En zones Up et Uspr, les changements de destination et les créations de surface de planchers, quel que soit le nombre de logements généré ;</i> - <i>Les changements de destination et les créations de surface de planchers supplémentaires dans un volume existant à vocation d'habitation, sous réserve de ne pas créer plus de 3 logements ;</i> - <i>Les changements de destination et les créations de surface de planchers supplémentaires dans un volume existant à vocation de bureaux et de constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas s'étendre sur plus de 100 m² de surface de plancher.</i>
<p style="text-align: center;">Autres destinations</p>	<p><i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i></p> <p><i>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</i></p>

- Conformément au Code de la construction et de l'habitat et à l'Arrêté du 20 février 2012, pour les logements collectifs comprenant au moins 3 logements, ainsi que pour les bâtiments tertiaires, un parc de stationnement clos et couvert devra être prévu pour les véhicules électriques ou hybrides. L'alimentation en électricité de ce parc devra être assurée pour permettre la recharge des véhicules ;
- Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le

traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

Stationnement des deux-roues non motorisés

- Les constructions neuves à vocation d'habitation (à l'exception des logements individuels et de leurs annexes) comporteront un espace fermé suffisamment dimensionné pour le stationnement des deux-roues non motorisés. Le pétitionnaire devra justifier du dimensionnement suffisant de l'ouvrage.
Un abri couvert à cet usage pourra être autorisé sous justification. Une localisation en rez-de-chaussée avec un accès direct sur la rue sera privilégiée. Toute autre localisation devra être justifiée et faciliter au maximum l'usage des deux-roues.
- Pour les autres destinations autorisées en zone urbaine, le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

C. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

En zone Uspr, tout projet devra respecter les dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon (cf. Document 4.o. Annexe n°19 – Site Patrimonial Remarquable de Gaillon).

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a) Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination du projet d'aménagement, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

b) Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- L'accès sur la voie publique pourra être aménagé en entrée charretière. Ce type d'entrée pourra même être imposé en cas de risque manifeste pour la sécurité routière, comme pour celle des riverains. Dans le cas d'une entrée charretière, la profondeur de l'entrée devra être au minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise publique ;
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés ;
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics ;
- La longueur des accès particuliers ne peut excéder 50 mètres pour les terrains dont la largeur donnant sur l'emprise publique serait inférieure à 6 mètres ;
- En cas de voie en impasse, il devra être prévu un espace de retournement suffisant pour permettre le passage des bennes à ordures ménagères (BOM).

c) Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation ;
- Dans tous les cas, la dimension d'une voirie nouvellement créée doit avoir au minimum une largeur de :
 - 3m pour une chaussée en sens unique de circulation ;

- 5m pour une chaussée en double sens de circulation ;
- 6m pour une chaussée en double sens de circulation et concernée par le passage de véhicules de transport en commun.

La largeur d'un espace réservé à la circulation piétonne (trottoirs, bande piétonne, etc.) ne pourra être inférieure à 1,40 mètres. En cas de trottoir, celui-ci devra être minéralisé et respecter les normes en vigueur concernant les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

2. Equipements

a) *Stockage des déchets*

- Toute opération de 4 logements et plus ou toute création de logements collectifs devra prévoir la création d'un local d'un minimum de 20 m² d'emprise au sol dédié au stockage des ordures ménagères, des encombrants, des déchets recyclables et des déchets verts. La création d'un bac enterré pour le stockage des déchets pourra également être exigée en fonction de l'importance de l'opération ;
- L'installation de ce type de local devra obligatoirement se faire sur une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation publique. Un espace de présentation devra être prévu pour chaque logement de manière à ne pas encombrer les trottoirs les jours de collecte.
- Tous les projets urbains (nouvelles constructions ou rénovation de l'ancien) doivent tenir compte du règlement de collecte de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure.

3. Desserte par les réseaux

a) *Eau potable*

- Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau public de distribution d'eau dans les conditions fixées par les différents règlements en vigueur, notamment celui concernant la défense contre l'incendie.

b) *Eaux usées*

- Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau collectif d'assainissement (lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie) dans les conditions fixées par le règlement en vigueur. Les eaux industrielles pourront être renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation.

En cas d'absence de système d'assainissement collectif, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et conçu pour être raccordable au réseau collectif.

- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

c) *Eaux pluviales*

- Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques. Sont ainsi autorisés et encouragés :
 - Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
 - Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.
- Les eaux de toitures seront, tant que faire se peut, infiltrées au niveau de chaque parcelle. Des ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassin, noue, ...) pourront être exigés pour tenir compte de contraintes particulières, notamment la gestion des eaux de voirie.
- Dans le cas d'une collecte directe des eaux de voirie par un réseau de canalisations, les eaux recueillies transiteront obligatoirement par un ouvrage de traitement dimensionné pour un orage centennal, avant rejet dans le réseau public.
- Le pétitionnaire se reportera aux préconisations formulées par la CCEMS en matière de gestion des eaux pluviales et jointes en annexes du présent règlement (*cf. Annexe 1*).

d) *Défense incendie*

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

e) *Electricité, téléphone, réseaux numériques*

Réseaux électriques

- Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Réseaux numériques

- Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation ;
- La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.



Le règlement de la Zone A Urbaniser (AU)

Le règlement des zones AU dépend uniquement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui s'y appliquent, que ces zones soient à vocation principale d'habitat ou d'activités économiques, en application de l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme.

Le pétitionnaire est ainsi invité à se reporter au document 5. *Orientations d'Aménagement et de Programmation* pour prendre connaissance des règles applicables sur la zone AU qui le concerne.

Les zones 2AU ne sont pas réglementées. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise au préalable à une modification (zone 2AU inscrite depuis moins de 9 ans) ou à une révision (zone 2AU inscrite depuis plus de 9 ans) du PLUi en application de l'article L.153-31, 4° du Code de l'urbanisme.



Le règlement de la Zone Agricole

La zone A protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle permet principalement la construction des bâtiments strictement nécessaires aux activités agricoles et l'évolution des bâtiments à usage d'habitation existants à l'approbation du PLUi.

En zone Agricole, on retrouve :

- un secteur A qui protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et qui permet le bon fonctionnement et l'évolution des structures agricoles ;
- un secteur Ah appliqué sur les hameaux constitués en zone agricole et densifiables, notamment à travers la possibilité d'y construire de nouveaux logements ;
- un secteur Ac pour les espaces concernés par une richesse de sol et de sous-sol induisant une exploitation de carrière et destinés à retrouver une vocation agricole ;
- un secteur Ap pour les espaces agricoles inconstructibles pour des raisons liées à la protection du paysage ;
- un secteur Az appliqué sur les secteurs destinés à la vente de produits issus de la production agricole locale ;
- un secteur Al à vocation de développement d'activités de tourisme et de loisirs.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone agricole et ses sous-secteurs sont indiquées à travers les tableaux suivants.

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter les dispositions du 1.2 du présent règlement.

Toute règle qui serait contraire à l'application d'un PPRi approuvé (cf. Document 4n. Annexe 18), ou du SGEP approuvé sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon (cf. Annexe n°7 du présent règlement) ne pourra être appliquée.

En sus des dispositions applicables à travers le présent règlement, tout projet devra également respecter les règles émises par les servitudes d'utilité publique appliquées sur le territoire intercommunal.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE A			ZONE Ac		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	X					X
	<i>Exploitation forestière</i>	X					X
Habitation	<i>Logement</i>		X				X
	<i>Hébergement</i>			X			X
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		X				X
	<i>Restauration</i>		X				X
	<i>Commerce de gros</i>			X			X
	<i>Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>		X			X	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		X				X
	<i>Cinéma</i>			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			X			X
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		X				X
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			X			X
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>			X			X
	<i>Equipements sportifs</i>		X				X
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		X				X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<i>Industrie</i>			X		X	
	<i>Entrepôt</i>		X			X	
	<i>Bureau</i>		X			X	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X			X



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ah			ZONE Ap		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>			X			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X			X
Habitation	<i>Logement</i>	X				X	
	<i>Hébergement</i>			X			X
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X					X
	<i>Restauration</i>	X					X
	<i>Commerce de gros</i>			X			X
	<i>Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X				X	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	X					X
	<i>Cinéma</i>			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			X			X
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X				X	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			X			X
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>			X			X
	<i>Equipements sportifs</i>	X				X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X				X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<i>Industrie</i>			X			X
	<i>Entrepôt</i>	X				X	
	<i>Bureau</i>	X					X
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X			X



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Az			ZONE AI		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X				X	
	Exploitation forestière	X					X
Habitation	Logement			X		X	
	Hébergement			X		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X			X	
	Restauration			X		X	
	Commerce de gros		X				X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X		X	
	Hébergement hôtelier et touristique			X		X	
	Cinéma			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X			X
	Salles d'art et de spectacles			X			X
	Equipements sportifs			X			X
	Autres équipements recevant du public			X			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X			X
	Entrepôt			X			X
	Bureau			X		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X			X

2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a) Règles générales

- En **zone A**, la création de nouvelles carrières ou sablières est soumise à autorisation préfectorale ;
- En **zone A**, les constructions autorisées sous condition doivent être liées ou nécessaires d'une part à l'activité d'une exploitation agricole, et d'autre part aux activités dans le prolongement de l'acte de production (vente et accueil à la ferme).
- Les hangars de stockage, les dépôts de matériels et/ou de matériaux indispensables au fonctionnement de l'activité agricole, sont autorisés en zone agricole ;
- La construction de bâtiments agricoles doit s'inscrire dans le style architectural et dans le prolongement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi ;
- L'implantation d'un bâtiment (agricole ou autre), hors annexe de moins de 20m², ne pourra se faire à moins de 20 mètres d'une lisière boisée ;
- Aucune construction ne pourra être implantée à une distance inférieure à 75m et mesurée depuis l'axe de l'autoroute A13 ;
- Tout projet de construction nouvelle envisagé au sein d'un périmètre de réciprocité indiqué en annexe du dossier de PLUi devra faire l'objet d'une autorisation délivrée par la Chambre d'Agriculture de l'Eure ;
- En **zone Ac**, les constructions et aménagements autorisés sous condition doivent être exclusivement liés et nécessaires au fonctionnement d'une activité d'exploitation de carrière compatible avec le schéma départemental des carrières de l'Eure et faisant l'objet d'une autorisation par arrêté préfectoral. Est autorisé le remblaiement (total ou partiel sous forme de hauts-fonds / zones humides) des affouillements et plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière en application de l'article R.151-34, 2° du Code de l'urbanisme. Les seuls matériaux acceptés en remblaiement sont :
 - Les sédiments de dragage, à condition que ceux-ci ne présentent pas de risque de pollution ;
 - Les terres et cailloux ne contenant pas de substance dangereuse (code déchet 17 05 04) ;
 - Les terres et pierres (code déchet 20 02 02) ;
 - La terre végétale et la tourbe ;
 - Les fines issues du traitement des matériaux de carrière.

Une couche superficielle des sols adaptée et définie par arrêté préfectoral d'autorisation devra être reconstituée afin de permettre une bonne revégétalisation (agricole, humide, forestière, ...);
- En **zone AI**, les constructions autorisées sous conditions doivent uniquement être liées à l'activité de tourisme ou de loisirs, sous réserve d'une bonne insertion architecturale dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.
- Les bâtiments agricoles existants doivent dans la mesure du possible être réhabilités, sauf si la démolition s'avère être le seul moyen de mettre fin à l'état de ruine constaté de la construction.
- Les constructions situées en zone A ne sont pas concernées à l'application de ces règles. Seule la zone AI est soumise à un taux minimal d'espace libre de pleine terre à préserver.
- En **zone Ah**, les nouvelles constructions sont possibles, dans la limite des destinations autorisées au 1. du présent chapitre ;

- En zone **Ap**, la sous-destination « logement » n'est autorisée qu'en ce qui concerne l'extension d'un logement déjà existant. La construction d'un nouveau logement n'est pas autorisée ;
- L'extension d'un bâtiment d'habitation existant (voir définition donnée dans le Lexique) est autorisée :
 - En zones **A, Al et Ah**, sous réserve d'être conforme aux règles édictées par le plan des espaces de pleine terre à préserver ;
 - En zone **A** uniquement, à condition de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction et de ne pas être supérieure à 50 m² d'emprise au sol ;
- En zones **A et Ap**, les constructions à vocation d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'entrepôt doivent être liées directement au fonctionnement d'une infrastructure routière ou autoroutière existante (aire d'autoroute, station essence, hangar de stockage des sociétés gestionnaires, ...). Par ailleurs, ces constructions ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- En zones **A et Ap**, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, ainsi que les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public sont autorisés sous réserve de leur compatibilité avec le respect des paysages et le maintien du caractère agricole de la zone ;
- En zone **Az**, les constructions à vocation de commerce de détails et de commerce de gros sont autorisées sous réserve d'être complémentaires de l'activité agricole et de permettre la mise en vente de produits issus de la production agricole locale ;
- Dans l'ensemble des zones **A**, la création d'annexes est autorisée, sous réserve
 - d'être implantée à moins de 40m de la construction principale à laquelle elle se rattache,
- de respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 40 m², hors piscine (semi-enterrée ou non) non constitutive de surface de plancher (ouvrage et équipement d'entretien), réalisables à travers une ou plusieurs constructions à compter de la date d'approbation du PLUi ; Sont strictement interdits les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation, le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment ou sous abri), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature et de véhicules usagés non autorisés ;
- Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'une des sous-destinations autorisées (avec ou sans conditions) au 1. du présent règlement de la zone Agricole, sous réserve de leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone et que celui-ci ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages.

b) *Règles générales concernant le logement rattaché à l'activité agricole en zone A*

- Les constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées seulement si elles sont :
 - directement liées et nécessaires à l'activité agricole ;
 - en rapport avec l'importance et le système de production de l'exploitation ;

- sauf impossibilité avérée, implantées à proximité (100m maximum) des bâtiments principaux d'exploitation ;
- destinées au logement de l'exploitant, de sa famille et de ses employés.
- Les constructions annexes sont autorisées, y compris celles non rattachées à une activité agricole, sous réserve de respecter les règles générales précédemment évoquées ;
- Une seule habitation est admise par exploitant ou par associé d'exploitation, indépendamment du nombre de sites, sous réserve d'une nécessité de proximité avec l'activité agricole ;
- L'extension d'un bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLUi est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 50 m² d'emprise au sol (surface maximum d'extension totale autorisée après l'approbation du PLUi) ;
- En cas de création d'un nouveau site d'exploitation, la réalisation d'un éventuel logement pour l'exploitant ne pourra être acceptée qu'après construction des bâtiments d'exploitation et sous les conditions énoncées ci-dessus.
- La réhabilitation des bâtiments existants sans changement de destination est autorisée en zone agricole.

c) Règles spécifiques à certains secteurs

- Dans les secteurs concernés par un risque naturel ou technologique, le pétitionnaire devra respecter les dispositions édictées à l'article 5 des Dispositions générales du présent règlement.
- Dans les espaces concernés par un risque d'inondation par ruissellement ou par débordement de cours d'eau, sont interdits les constructions à usage d'habitation, ainsi que les bâtiments agricoles fermés qui entravent, par leur positionnement, le bon écoulement des eaux pluviales.

B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

a) *Principes généraux*

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

L'implantation des bâtiments à vocation agricole devra être pensée de telle sorte que la ligne de faitage principale soit parallèle aux courbes de niveau pour optimiser l'intégration paysagère du bâtiment, tout en limitant les remblais.

b) *L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

Pour l'ensemble des zones A, en cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour au moins l'une des voies.

Les règles générales d'implantation ne s'appliquent pas en cas d'isolation par l'extérieur.

Règles générales

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- En zone A uniquement : le long d'une voie départementale, les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise publique.

Cas particuliers

Des dispositions autres pourront être imposées ou autorisées :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant ;
- En cas de composition architecturale ou urbaine particulière ;
- Pour assurer la préservation d'un élément d'architecture, de paysage ou d'écologie identifié à travers le règlement graphique ;
- Pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.) ;
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m², ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

c) *L'implantation par rapport aux limites séparatives*

Règles générales

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul par rapport aux limites séparatives de :
 - 10 mètres minimum pour les constructions à vocation agricole ou forestière ;
 - 3 mètres minimum pour les constructions à vocation d'habitat.

Cas particuliers

Des dispositions autres pourront également être imposées ou autorisées :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant ;
- En cas d'accolement à une construction voisine déjà implantée en limite séparative de propriété, sous réserve de respecter le volume de cette construction ;
- En cas de composition architecturale ou urbaine particulière ;
- Pour assurer la préservation d'un élément d'architecture, de paysage ou d'écologie identifié à travers le règlement graphique ;
- Pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.) ;
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m², ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

d) *Espaces libres de pleine terre à préserver*

Règles générales

Tout projet doit respecter la superficie minimale d'espace libres de pleine terre indiquée au plan dédié. Cette proportion est rapportée à la surface de chaque partie de zone concernée par l'application de la règle.

Les constructions situées en zone A ne sont pas concernées à l'application de ces règles. Seule la zone AI est soumise à un taux minimal d'espace libre de pleine terre à préserver.

Les règles fixées s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

En cas de secteur classé en zone bleue, verte ou rouge d'un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI), se reporter à l'Annexe n°18 (*cf. Document 4n. Annexe 18*).

En cas de projet situé en secteur d'expansion des ruissellements autour des talwegs du SGEP de Saint-Aubin-sur-Gaillon, se reporter à l'Annexe n°6 du présent règlement.

En secteur paysager ou écologique à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le projet devra respecter les dispositions du 2.3 *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions – Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)*.

Le traitement paysager des espaces libres de pleine terre doit servir à enrichir le cadre de vie, à améliorer la gestion des eaux pluviales, ou encore à maintenir une certaine biodiversité en milieu urbanisé.

En cas de plantations végétales, celles-ci devront être composées d'essences locales (se reporter à l'Annexe 3 du présente règlement).

e) *Hauteurs des constructions*

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions suivantes.

Règles générales

Tout projet doit respecter la hauteur maximale (hors éléments techniques installés en toiture) indiquée au plan dédié.

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux, ou depuis le premier niveau de plancher fixée par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) ou un Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP).

Nonobstant les dispositions indiquées sur le plan dédié, la hauteur des annexes se limite à un maximum de 4m mesuré au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Cas particuliers

En cas d'extension ou de travaux apportés à une construction existante à la date d'approbation du PLUi, la construction nouvellement créée pourra s'affranchir des règles générales, à condition de ne pas dépasser la hauteur maximum de la construction existante.

Dans un souci d'harmonie du paysage bâti, des hauteurs différentes aux règles générales pourront s'appliquer, à condition de respecter un alignement avec le faîtage ou l'acrotère de la construction principale voisine (implantée soit en limite séparative, soit sur une parcelle adjacente).

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'insertion des constructions dans leur environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent règlement, dans le respect des conditions de forme prévues aux articles R.431-8 à R.431-12 du code de l'urbanisme (projet architectural des autorisations d'urbanisme).

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les dispositions énoncées au présent article s'appliquent également aux habitations qui seraient créées au sein de containers recyclés, ainsi qu'aux opérations d'aménagement d'ensemble, autorisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable pour division de terrain. Pour éviter toute difficulté lors de l'instruction des demandes de permis de construire, le pétitionnaire est invité à penser son projet de telle sorte que les futures constructions puissent respecter ces dispositions.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

Tout élément de façade ou mur destiné à être enduit ne pourra rester à nu.

a) *Principes généraux*

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti. La prise en compte de ce

principe général doit être particulièrement étudiée aux abords des éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme. En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent, notamment en termes de gabarit, et elles doivent s'adapter à la forme et à la taille de la parcelle sur laquelle elles s'implantent.

L'autorisation de construire peut-être refusée :

- pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions ;
- si l'implantation des constructions n'est pas en cohérence avec l'implantation des constructions avoisinantes.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses caractéristiques architecturales (volume et percements notamment). Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant. Une facture contemporaine peut également être intégrée à une construction existante si elle respecte les principes énoncés précédemment ou encore si elle permet de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétiques.

D'une manière générale, les nouvelles constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse. Seuls les affouillements et exhaussements réalisés pour les besoins de la construction peuvent être autorisés, dans la mesure où ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés. Pour les secteurs soumis à l'application d'un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI), les affouillements et exhaussements de terrain sont uniquement réglementés par le PPRI.

Le nuancier contenu dans les annexes du présent règlement (*cf. Annexe n°6*) servira de référence pour harmoniser les couleurs de tout projet au sein du territoire de l'Agglomération Seine-Eure.

b) *Gabarits et volumes*

- Les constructions réalisées en sous-sol peuvent être refusées si elles sont susceptibles de :
 - rendre plus onéreuses ou plus difficiles la réalisation d'un ouvrage public ;
 - de porter atteinte au bon équilibre ou à la qualité des eaux, souterraines comme superficielles ;
 - d'être implantées dans une zone soumise à un aléa d'inondation et/ou de mouvement de terrain dans les sols et sous-sols.
- En cas de construction à toit plat comprenant un étage, au moins une façade devra marquer une rupture entre les différents niveaux de l'habitation.

c) *Façades et ouvertures*

Règles générales

- Les façades des constructions devront respecter les principes généraux énoncés au 2. *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ;

- En cas de construction d'annexe, les façades devront observer une harmonie d'aspect avec celles de la construction principale ;
- Les couleurs criardes sont interdites ;
- Les couleurs et enduits extérieurs doivent être recherchés dans les tons recommandés par le nuancier annexé au présent règlement (cf. *Annexe n°6*). Le blanc pur est proscrit ;
- Les couleurs se rapportant à la catégorie « modénature uniquement » peuvent être autorisées que sur les petites surfaces ou sur les façades plâtres, très ouvragées, percées généreusement ou très animées ;
- Les couleurs des éléments secondaires et pans de bois recherchés dans les tons recommandés par le nuancier annexé au présent règlement ;
- Toutefois des couleurs différentes peuvent être autorisées pour les façades dans le cadre d'un parti pris architectural, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement ;
- Les volets roulants doivent être intégrés aux constructions neuves de telle sorte que les coffres ou caissons soient invisibles.

Modification de façades existantes

Les constructions traditionnelles (en briques, à pans de bois, ...) sont dans la mesure du possible conservées dans leur aspect d'origine.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'une construction ancienne, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, bandeaux, pilastres, etc.) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

En cas de pose de volets roulants sur un bâtiment existant, le coffre ou caisson doit être intégré à la construction et placé sous le linteau de l'ouverture dans laquelle il s'intègre. Leur installation en saillie est proscrite sur les façades donnant directement sur la rue.

Cas des percements :

- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante. De même, la suppression de percements doit préserver la composition et l'harmonie de l'ensemble de la façade.
- L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine en rez-de-chaussée doit être étudiée en rapport avec l'ensemble de la façade.
- En cas de changement de destination d'un commerce vers un logement entraînant une réfection de façade, les nouvelles ouvertures doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade.

d) *Toitures et couvertures*

Règles générales

Pour les constructions agricoles

- Les toitures et couvertures doivent respecter les principes généraux énoncés au 2. *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.*

Pour les autres constructions

- La toiture est considérée comme la « cinquième façade » de la construction. Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis, ...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif ;
- En cas de toiture en pente, celle-ci devra être au minimum de 35° hors prolongement de coyaux. Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, cette règle ne s'applique pas :
 - en cas d'extension de la construction principale ;
 - pour les annexes bâties dont la surface d'emprise au sol est inférieure à 20m² ;
 - en cas de contrainte technique particulière ;
 - pour les constructions à destination d'habitat collectif et d'équipement d'intérêt collectif et services publics.
- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment ;
- Les toitures monopentes sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
 - pour une construction accolée à une autre construction
 - pour une construction annexe implantée sur une limite séparative
 - pour une construction dont la toiture est masquée par un acrotère.
- En cas de toitures plates, celles-ci devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés ;
- En cas de construction annexe implantée sur une limite séparative, la forme de la toiture est libre ;
- Les châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade, encastrés dans la toiture. Une autre forme de châssis de toit pourra être autorisée en cas de présentation d'un projet architectural cohérent.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

- En habitat individuel, l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.
- Les châssis des capteurs solaires sont regroupés et de teinte sombre et mate, avec un traitement antireflet et disposés dans le plan de toiture, de même couleur que les matériaux porteurs, et avec une structure sombre et mate également.

e) Clôtures

Règles générales*Généralités :*

Les clôtures sont des marqueurs du paysage et jouent un rôle stratégique dans la perception du territoire et de son identité. Elles nécessitent donc une attention particulière car elles participent à la qualité architecturale et aux paysages urbains et ruraux.

Tout projet de clôture qui, par ses caractéristiques (couleur, aspect, volume, ...), ne serait pas adaptée à son environnement, pourrait être refusé ou se voir imposer des prescriptions particulières.

Toute clôture végétale devra être constituée d'essences locales (*voir Annexe 4 du présent règlement*). Celles-ci seront de préférence à pousse lente pour limiter la production de déchets verts.

Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu.

Afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune, au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire.

Si le linéaire de clôture est supérieur 10m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.

Pour les murs maçonnés, chaperons en tuiles, couvertines et autres couronnements sont obligatoires

Les portails et portillons, ainsi que leurs piliers, doivent être d'aspect simple, opaque ou ajouré, et présenter une harmonie avec le reste de la clôture et les constructions situées sur le terrain considéré. Ils seront d'une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures, à l'exception de certains modèles de portails, type « chapeau de gendarme », qui pourront avoir, pour partie, une hauteur légèrement supérieure au reste de la clôture. Les piliers pourront également avoir une hauteur légèrement supérieure au reste de la clôture.

En règle générale sont interdits :

- Toutes imitations de végétaux,
- Toutes installations de brises vues synthétiques, de types bâches ou imitations,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.

En cas d'application d'un PPRi :

Tout projet de clôture envisagé dans un secteur concerné par l'application des Plans de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de l'Eure moyenne approuvé le 29 juillet 2011 et modifié les 20 novembre 2014, 14 septembre 2016 et 24 septembre 2021, et de l'Eure aval approuvé le 19 septembre 2003 (annexés au dossier de PLUi), devra respecter les règles édictées par ces plans.

Tout projet de clôture envisagé dans un secteur concerné par un nouveau PPRi approuvé devra respecter les règles édictées par ce plan.

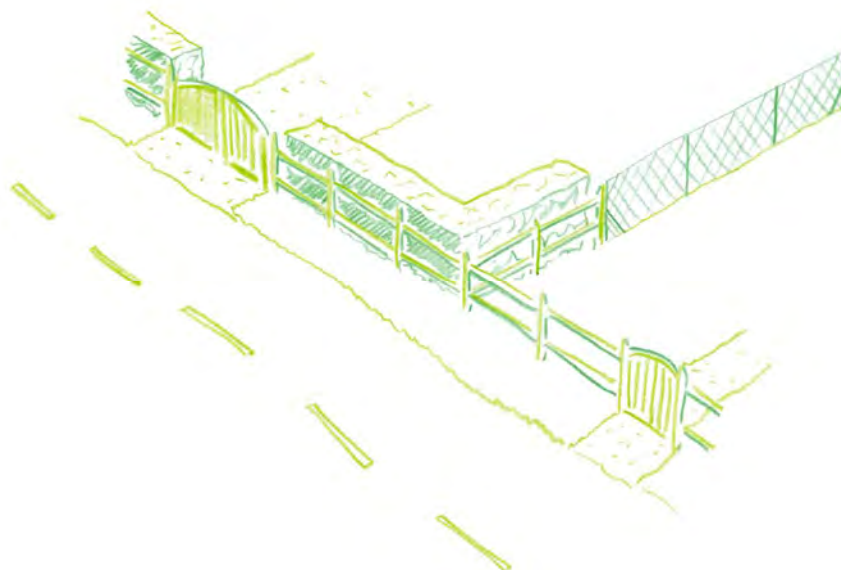
Tout projet de clôture envisagé au sein de la zone inondable par débordement de la Seine est subordonné à la prise en compte de l'aléa d'inondation. Les clôtures pleines sont interdites. Toute

construction pourra être refusée si, par son implantation ou sa nature, elle est susceptible de ralentir le bon écoulement des eaux de surface, ainsi que la montée et retrait des crues.

Les clôtures sur la limite d'emprise publique ou le long des voies

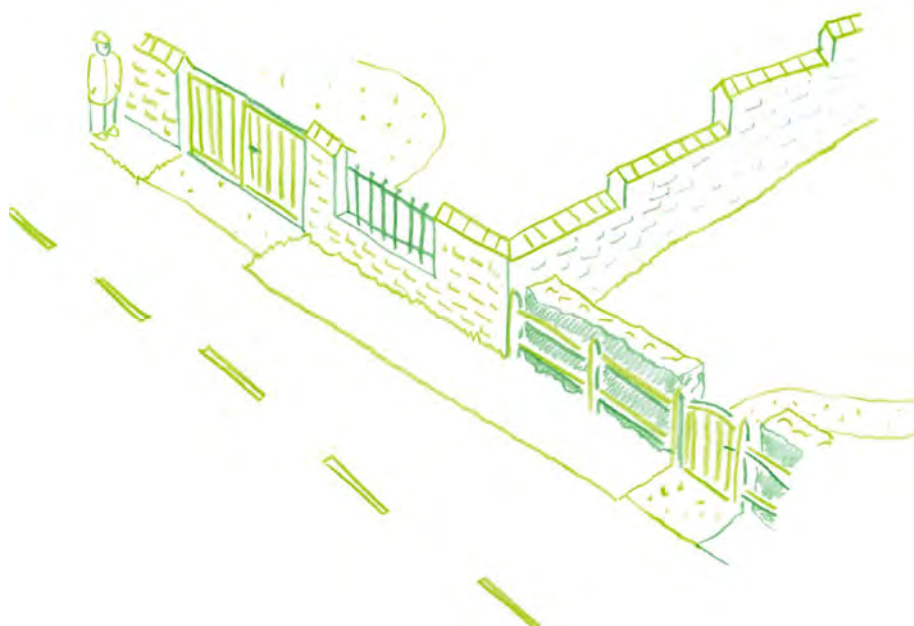
Traitement entre la clôture en limite d'espace public et la clôture en limite séparative :

- la hauteur et le type de clôture en limite séparative devront être les mêmes que ceux en limite d'espace public sur un linéaire minimum de 3 m à partir de la limite de l'emprise publique (*cf. illustration suivante*). Ce retour n'est pas obligatoire en cas de haies implantées en limites séparatives.



Hauteur :

- La hauteur des clôtures ne pourra être supérieure à 1,80 m mesurée à partir de l'emprise publique, or mur de soutènement. Lorsque le terrain présente un dénivelé, les dispositifs de clôture verticaux devront suivre ce dénivelé et les dispositifs de clôture horizontaux pourront s'adapter avec des paliers progressifs (*cf. illustration suivante*).



- Nonobstant les dispositions précédentes, afin de répondre à des nécessités techniques tenant à la nature de l'occupation du sol, au caractère des constructions édifiées sur le terrain considéré ou pour préserver la spécificité d'un quartier, une clôture pourra observer une hauteur supérieure dans les cas suivant :
 - 2 m maximum en cas de mur ouvragé patrimonial, composé de matériaux traditionnels (silex, pierre calcaire, briques, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) ou de mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie, d'une grille festonnée ou doublé d'une haie végétale d'essences locales diversifiées,
 - Afin de préserver le paysage environnant lorsqu'il est constitué de clôtures d'une hauteur supérieure,
 - Lorsque le relief ou la topographie ne permettent pas une bonne intégration architecturale de la clôture ou rendent complexe l'application de la règle générale,
 - Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique dans les zones exposées au bruit et indiquées dans la carte « classement sonore et clôtures » en annexe pour les parcelles situées en premier rideau (le long de l'axe routier),
 - Pour la recherche d'une intégration qualitative d'éléments techniques, tels que coffrets électriques, compteurs divers, etc.

Dispositions spécifiques pour les constructions autres que celles liées à une exploitation agricole ou forestière :

- Les clôtures doivent être constituées de haies végétales, composées d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage ou barreaudage de couleur verte ou grise ;
- Nonobstant les dispositions précédentes, peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités techniques tenant à la nature de l'occupation du sol, au caractère des constructions édifiées sur le terrain considéré ou pour préserver la spécificité d'un quartier :
 - des clôtures composées d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie,
 - des murs pleins, à condition que l'architecture de la clôture comporte des ruptures dans la continuité du mur, à travers des alternances de matériaux et d'aspects.

Les clôtures en limites séparatives

Hauteur :

- La hauteur des clôtures ne pourra pas être supérieure à 2m, hauteur mesurée en tout point du terrain naturel d'implantation du projet.
- Pour les quartiers avec une identité architecturale forte, les clôtures devront être identiques à l'existant.

Dispositions spécifiques pour les constructions autres que celles liées à une exploitation agricole ou forestière :

- Les clôtures doivent être constituées de haies végétales composées d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage ou barreaudage de couleur verte ou grise ;
- Nonobstant les dispositions précédentes, peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités techniques tenant à la nature de l'occupation du sol, au caractère des constructions édifiées sur le terrain considéré ou pour préserver la spécificité d'un quartier :
 - des clôtures composées d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie,

- des murs pleins, à condition que l'architecture de la clôture comporte des ruptures dans la continuité du mur, à travers des alternances de matériaux et d'aspects.

Règles par secteurs

Se référer aux plans annexés au présent règlement (Annexe n°8).

A dominante « champêtre » :

Les secteurs dits à dominante « champêtre » se caractérisent par prédominance du végétal et de l'authenticité des matériaux. Il s'agit soit de villages, de hameaux ou de secteurs de transition entre les villes et le milieu rural.

- En limite d'emprise publique sont autorisés uniquement :
 - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
 - Les dispositifs en matériaux naturels : brandes de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
 - Les grillages simple torsion en métal galvanisé doublé d'une haie d'essences locales diversifiées,
 - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
 - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
 - Les murs en matériaux traditionnels permettant de rompre la linéarité du paysage (silex, pierre calcaire, briques, grès, torchis, bauge, pans de bois, ou d'aspect équivalent) surmontés d'un chaperon en briques, tuiles ou pierres,
 - Les murs bahuts en matériaux traditionnels (silex, pierre, calcaire, brique, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou doublés ou non d'une haie d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum,
 - Les grilles en acier non festonnées.

- En limite séparative sont autorisés uniquement :
 - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
 - Les dispositifs en matériaux naturels : brandes de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
 - Les grillages simple torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
 - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
 - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
 - Les murs en matériaux traditionnels permettant de rompre la linéarité du paysage (silex, pierre calcaire, briques, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) surmontés d'un chaperon en briques, tuiles ou pierres,
 - Les murs bahuts en matériaux traditionnels (silex, pierre, calcaire, brique, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou

doublés ou non d'une haie d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum.

- Le long des limites avec un espace naturel ou agricole, les seules clôtures autorisées sont les haies d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un grillage simple torsion en métal galvanisé. Tout dispositif de soubassement béton est interdit. Au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire. Si le linéaire de clôture est supérieur 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.
- Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique, d'autres dispositifs autour d'équipements d'intérêt collectif pourront être autorisés.

A dominante « urbain » :

Les secteurs dits à dominante « urbain » se caractérisent par une structuration du bâti autour de l'espace public, avec l'implantation d'éléments maçonnés (façades, murs) sur rue.

- En limite d'emprise publique sont autorisés uniquement :
 - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
 - Les dispositifs en matériaux naturels : brande de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
 - Les grillages simple torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
 - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
 - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
 - Les murs pleins, à condition que l'architecture de la clôture comporte des ruptures dans la continuité du mur, à travers des alternances de matériaux et d'aspects,
 - Les murs bahuts d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé), d'une grille festonnée ou doublés d'une haie végétale d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum,
 - Les grilles en acier festonnées ou non.
- En limite séparative sont autorisés uniquement :
 - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
 - Les dispositifs en matériaux naturels : brandes de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
 - Les grillages simple torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
 - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
 - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,

- Les murs pleins, à condition que l'architecture de la clôture comporte des ruptures dans la continuité du mur, à travers des alternances de matériaux et d'aspects,
 - Les dispositifs type lames occultantes verticales s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public,
 - Les plaques béton si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.
- Le long des limites avec un espace naturel ou agricole, les seules clôtures autorisées sont les haies d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un grillage simple torsion en métal galvanisé. Tout dispositif de soubassement béton est interdit. Au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire. Si le linéaire de clôture est supérieur 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.
 - Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique, d'autres dispositifs autour d'équipements d'intérêt collectif pourront être autorisés.

A dominante « intermédiaire » :

Les secteurs dits à dominante « intermédiaire » se caractérisent par des espaces bâtis à dominante résidentielle, où le végétal et la perception des jardins sont prédominants. La clôture s'inscrit dans l'ambiance environnante ; ce n'est pas la clôture qui fait l'environnement. Dans ces secteurs, une cohérence paysagère est recherchée.

- En limite d'emprise publique sont autorisés uniquement :
 - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
 - Les dispositifs en matériaux naturels : brandes de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
 - Les grillages simple torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
 - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
 - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
 - Les murs bahuts d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou doublés d'une haie végétale d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum.
- En limite séparative sont autorisés uniquement :
 - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
 - Les dispositifs en matériaux naturels : brande de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
 - Les grillages simple torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
 - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
 - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
 - Les murs pleins, à condition que l'architecture de la clôture comporte des ruptures dans la continuité du mur, à travers des alternances de matériaux et d'aspects,

- Les murs bahuts d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou doublés d'une haie végétale d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum,
 - Les dispositifs type lames occultantes verticales s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public,
 - Les plaques béton si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.
- Le long des limites avec un espace naturel ou agricole, les seules clôtures autorisées sont les haies d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un grillage simple torsion en métal galvanisé. Tout dispositif de soubassement béton est interdit. Au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire. Si le linéaire de clôture est supérieur 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.
 - Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique, d'autres dispositifs autour d'équipements d'intérêt collectif pourront être autorisés.

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

a) *Eléments de paysage protégés*

Le patrimoine bâti (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

- Se reporter à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

Les murs repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état. Ces murs ne peuvent être percés qu'une seule fois tous les 20 mètres linéaires. En cas de percement, celui-ci devra être d'une largeur maximum de 4m.

Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

- Se reporter à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.
- Les espaces paysagers existants, ainsi que les arbres remarquables identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
- Ces éléments doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
- Les constructions y sont interdites en dehors de celles dont l'emprise au sol n'excède pas 20m² et qui servent à l'entretien et la mise en valeur des lieux. Les espaces de stationnement entraînant une imperméabilisation du sol, même partielle, sont interdits. Seules peuvent être admises les aires de jeux et les allées piétonnes, à condition de ne pas porter atteinte à la protection de ces espaces.

b) Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

- Le nombre des places de stationnement pour les véhicules motorisés et les deux-roues répondra aux besoins de l'opération. La configuration de ces places devra :
 - faciliter au maximum leur usage, notamment celles dédiées aux modes doux de déplacement ;
 - limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. A ce titre, des revêtements perméables pourront être imposés.
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50m x 5m ;
- Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
<p style="text-align: center;">Habitation</p>	<p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement. Le nombre de places exigées augmente pour les constructions d'une superficie supérieure à 100m² de surface de plancher, à raison d'une place par tranche échue de 40m²</i> <p><u>Hébergement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</i> <p><i>Lors de nouveaux logements créés suite à une réhabilitation, les normes de stationnement précédentes s'appliquent.</i></p>
<p style="text-align: center;">Autres destinations</p>	<p><i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</i></p>

C. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a) *Principes généraux*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination du projet d'aménagement, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

b) *Accès*

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- L'accès sur la voie publique pourra être aménagé en entrée charretière. Ce type d'entrée pourra même être imposé en cas de risque manifeste pour la sécurité routière, comme pour celle des riverains. Dans le cas d'une entrée charretière, la profondeur de l'entrée devra être au minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise publique ;
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés ;
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics ;
- La longueur des accès particuliers ne peut excéder 50 mètres pour les terrains dont la largeur donnant sur l'emprise publique serait inférieure à 6 mètres ;
- En cas de voie en impasse, il devra être prévu un espace de retournement suffisant pour permettre le passage des bennes à ordures ménagères (BOM).

c) *Voirie*

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation ;
- Dans tous les cas, la dimension d'une voirie nouvellement créée doit avoir au minimum une largeur de :
 - 3m pour une chaussée en sens unique de circulation ;

- 5m pour une chaussée en double sens de circulation ;
- 6m pour une chaussée en double sens de circulation et concernée par le passage de véhicules de transport en commun.

La largeur d'un espace réservé à la circulation piétonne (trottoirs, bande piétonne, etc.) ne pourra être inférieure à 1,40 mètres. En cas de trottoir, celui-ci devra être minéralisé et respecter les normes en vigueur concernant les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

2. Equipements

a) *Stockage des déchets*

- Tous les projets urbains (nouvelles constructions ou rénovation de l'ancien) doivent tenir compte du règlement de collecte de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure.

3. Desserte par les réseaux

a) *Eau potable*

- Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau public de distribution d'eau, à l'exception des bâtiments à usage d'entrepôt ou de stockage pour une activité agricole, dans les conditions fixées par les différents règlements en vigueur, notamment celui concernant la défense contre l'incendie (cf. Document 4h. Annexe n°12).

b) *Eaux usées*

- Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau collectif d'assainissement (lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie), à l'exception des bâtiments à usage d'entrepôt ou de stockage pour une activité agricole dans les conditions fixées par le règlement en vigueur. Les eaux industrielles pourront être renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation.
- En cas d'absence de système d'assainissement collectif, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et conçu pour être raccordable au réseau collectif.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

c) *Eaux pluviales*

- Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques. Sont ainsi autorisés et encouragés :
 - Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;

- Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.
- Les eaux de toitures seront, tant que faire se peut, infiltrées au niveau de chaque parcelle. Des ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassin, noue, ...) pourront être exigés pour tenir compte de contraintes particulières, notamment la gestion des eaux de voirie.
- Dans le cas d'une collecte directe des eaux de voirie par un réseau de canalisations, les eaux recueillies transiteront obligatoirement par un ouvrage de traitement dimensionné pour un orage centennal, avant rejet dans le réseau public.
- Le pétitionnaire se reportera aux préconisations formulées par la CCEMS en matière de gestion des eaux pluviales et jointes en annexes du présent règlement (*cf. Annexe 1*).

d) *Défense incendie*

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

e) *Electricité, téléphone, réseaux numériques*

Réseaux électriques

- Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Réseaux numériques

- Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation ;
- La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.

Le règlement de la Zone Naturelle

La zone N (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.

La zone Naturelle comprend :

- une zone N, qui couvre et protège les principaux espaces naturels, paysagers et écologiques composant le territoire d'Eure Madrie Seine ;
- un secteur Nc pour les espaces concernés par une richesse de sol et de sous-sol induisant une exploitation de carrière et destinés à retrouver une vocation naturelle ;
- un secteur Ng appliqué sur les secteurs dédiés à l'accueil des gens du voyage ;
- un secteur Nh appliqué sur les hameaux constitués en zone naturelle et potentiellement densifiables, notamment à travers la possibilité d'y construire de nouveaux logements ;
- un secteur Ni appliqué sur les secteurs bâtis dont l'évolution possible consiste uniquement à travers la réhabilitation des constructions existantes (*voir définition donnée dans le Lexique*), en raison du risque d'inondation par débordement de la Seine ;
- un secteur Nj, qui couvre les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l'édification d'annexes à la construction principale, dans une certaine limite, de façon à préserver le cadre de vie des zones urbanisées ;
- un secteur Nl à vocation du développement d'activités de tourisme et de loisirs ;
- un secteur Np pour les espaces naturels inconstructibles pour des raisons liées à la protection du paysage ;
- un secteur Nspr pour les secteurs urbains compris au sein du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone naturelle et ses sous-secteurs sont indiquées à travers les tableaux suivants.

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter les dispositions du 1.2 du présent règlement.

Toute règle qui serait contraire à l'application d'un PPRi approuvé (*cf. Document 4n. Annexe 18*), ou du SGEP approuvé sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon (*cf. Annexe n°7 du présent règlement*) ne pourra être appliquée.



En zone Nspr, tout projet devra respecter les dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon (*cf. Document 4.o. Annexe n°19 – Site Patrimonial Remarquable de Gaillon*).

En sus des dispositions applicables à travers le présent règlement, tout projet devra également respecter les règles émises par les servitudes d'utilité publique appliquées sur le territoire intercommunal.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE N			ZONE Nc		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>		X				X
	<i>Exploitation forestière</i>		X				X
Habitation	<i>Logement</i>		X				X
	<i>Hébergement</i>			X			X
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>			X			X
	<i>Restauration</i>		X				X
	<i>Commerce de gros</i>			X			X
	<i>Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>		X			X	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		X				X
	<i>Cinéma</i>			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		X				X
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		X				X
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			X			X
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>			X			X
	<i>Equipements sportifs</i>		X				X
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		X				X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<i>Industrie</i>			X		X	
	<i>Entrepôt</i>		X			X	
	<i>Bureau</i>		X			X	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X			X



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ng			ZONE Nh		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>			X			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X			X
Habitation	<i>Logement</i>			X	X		
	<i>Hébergement</i>			X			X
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>			X	X		
	<i>Restauration</i>			X	X		
	<i>Commerce de gros</i>			X			X
	<i>Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>			X	X		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>			X	X		
	<i>Cinéma</i>			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			X			X
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>			X			X
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			X			X
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>			X			X
	<i>Equipements sportifs</i>			X	X		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>			X	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<i>Industrie</i>			X			X
	<i>Entrepôt</i>			X	X		
	<i>Bureau</i>			X	X		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X			X



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Nspr			ZONE Ni		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>			X			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X			X
Habitation	<i>Logement</i>		X				X
	<i>Hébergement</i>			X			X
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		X				X
	<i>Restauration</i>			X			X
	<i>Commerce de gros</i>			X			X
	<i>Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>		X				X
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		X				X
	<i>Cinéma</i>			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			X			X
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>			X			X
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			X			X
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>			X			X
	<i>Equipements sportifs</i>			X			X
	<i>Autres équipements recevant du public</i>			X			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<i>Industrie</i>			X			X
	<i>Entrepôt</i>		X				X
	<i>Bureau</i>		X				X
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X			X



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Nj			ZONE NI		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>			X			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X			X
Habitation	<i>Logement</i>		X			X	
	<i>Hébergement</i>		X			X	
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		X			X	
	<i>Restauration</i>		X			X	
	<i>Commerce de gros</i>			X			X
	<i>Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>		X			X	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		X			X	
	<i>Cinéma</i>			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		X			X	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		X			X	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		X				X
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>		X			X	
	<i>Equipements sportifs</i>		X			X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		X			X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<i>Industrie</i>			X			X
	<i>Entrepôt</i>		X			X	
	<i>Bureau</i>		X			X	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		X				X



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Np		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a) Règles générales

- En **zone N**, la création de nouvelles carrières ou sablières est soumise à autorisation préfectorale ;
- En **zone N**, les constructions, installations et aménagement liés à l'exploitation agricole et forestière ou soumis à condition sont autorisés sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites.

Pour les constructions agricoles, il doit dans tous les cas être question obligatoirement de constructions légères directement nécessaires aux exploitations agricoles et qui ne dépassent pas 70 m² d'emprise au sol. La réalisation de dalle béton ou dispositif équivalent conduisant à une imperméabilisation irréversible du sol est interdite.

La création de logements et d'hébergements hôteliers et touristiques est autorisée uniquement en cas de changement de destination d'un bâtiment identifié au plan de zonage n°1 au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisés sous réserve de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les bâtiments de restauration, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public et les bureaux sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En **zone N**, les constructions à vocation d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'entrepôt doivent être liées directement au fonctionnement d'une infrastructure routière ou autoroutière existante (aire d'autoroute, station essence, hangar de stockage des sociétés gestionnaires, ...).

En **zone N**, la création d'espaces de stationnement et de voies d'accès est autorisée sous réserve de permettre la bonne infiltration des eaux pluviales et de ne pas accentuer le phénomène de ruissellement de ces eaux.

- Aucune construction ne pourra être implantée à une distance inférieure à 75m et mesurée depuis l'axe de l'autoroute A13 ;
- En **zone Nh**, les nouvelles constructions sont possibles, dans la limite des destinations autorisées au 1. du présent chapitre ;
- En **zone Nc**, les constructions et aménagements autorisés sous condition doivent être exclusivement liés et nécessaires au fonctionnement d'une activité d'exploitation de carrière compatible avec le schéma départemental des carrières de l'Eure et faisant l'objet d'une autorisation par arrêté préfectoral. Est autorisé le remblaiement (total ou partiel sous forme de hauts-fonds / zones humides) des affouillements et plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière en application de l'article R.151-34, 2° du Code de l'urbanisme. Les seuls matériaux acceptés en remblaiement sont :
 - Les sédiments de dragage, à condition que ceux-ci ne présentent pas de risque de pollution ;
 - Les terres et cailloux ne contenant pas de substance dangereuse (code déchet 17 05 04) ;
 - Les terres et pierres (code déchet 20 02 02) ;
 - La terre végétale et la tourbe ;

- Les fines issues du traitement des matériaux de carrière.
- Une couche superficielle des sols adaptée et définie par arrêté préfectoral d'autorisation devra être reconstituée afin de permettre une bonne revégétalisation (agricole, humide, forestière, ...);
- En **zone Nspr**, les destinations autorisées devront respecter les dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon (*cf. Document 4q. Annexe 24*).
 - En **zone Ni**, seuls sont admis la rénovation, réhabilitation des maisons et bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi et destinés à usage d'habitation. Aucune extension des bâtiments existants, ni construction nouvelle n'est autorisée dans la zone.
 - En **zone Nj**, les constructions autorisées sous condition ne peuvent uniquement constituer que des annexes rattachées à une construction principale implantée sur la même unité foncière ;
 - En **zone NI**, les constructions autorisées doivent être liées directement au fonctionnement d'une activité de tourisme ou de loisirs, sous réserve d'une bonne insertion de ces constructions dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
 - En **zone Nr**, les constructions autorisées doivent être liées directement au fonctionnement de l'infrastructure autoroutière existante ;
 - L'implantation d'un bâtiment, hors annexe de moins de 20m², ne pourra se faire à moins de 20 mètres d'une lisière boisée ;
 - En **zone N**, la construction d'annexes à vocation d'abris pour animaux est autorisée à condition que, sur une même unité foncière, la surface totale d'emprise au sol cumulée pour ce type de construction ne soit pas supérieure à 150 m² ;
 - L'extension d'un bâtiment d'habitation existant (*voir définition donnée dans le Lexique*) est autorisée :
 - En zones N et Nh, sous réserve d'être conforme aux règles édictées par le plan des espaces de pleine terre à préserver ;
 - En zone N uniquement, à condition de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction et de ne pas être supérieure à 50 m² d'emprise au sol ;
 - **Dans l'ensemble des zones N**, la création d'annexes est autorisée :
 - sous réserve (hors zone NI) :
 - d'être implantée à moins de 40m de la construction principale à laquelle elle se rattache,
 - de respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 40 m², hors piscine (semi-enterrée ou non) non constitutive de surface de plancher (ouvrage et équipement d'entretien), réalisables à travers une ou plusieurs constructions à compter de la date d'approbation du PLUi.
 - sous réserve (uniquement en zone NI) :
 - De respecter une bonne insertion paysagère, ainsi que le caractère naturel de la zone.
 - Sont strictement interdits, à l'exception des **zones Ng et NI**, les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation, le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment ou sous abri), l'aménagement de terrains de camping et les dépôts de véhicules usagés non autorisés.
 - Sont strictement interdits, les carrières (à l'exception de la zone Nc), les décharges, ainsi que les dépôts de matériaux de toute nature.

- Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'une des sous-destinations autorisées (avec ou sans conditions) au 1. du présent règlement de la zone Naturelle, sous réserve de leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone et que celui-ci ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

b) Règles générales concernant le logement rattaché à l'activité agricole ou forestière en zone N

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes peuvent être autorisées seulement si elles sont :
 - directement liées et nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
 - en rapport avec l'importance et le système de production de l'exploitation ;
 - sauf impossibilité avérée, implantées à proximité (100m maximum) des bâtiments principaux d'exploitation ;
 - destinées au logement de l'exploitant.
- Une seule habitation est admise par exploitant, indépendamment du nombre de sites, sous réserve d'une nécessité de proximité avec l'activité agricole ou forestière ;
- L'extension d'un bâtiment d'habitation existant (voir définition donnée dans le Lexique) est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 50 m² d'emprise au sol (surface maximum d'extension totale autorisée après l'approbation du PLUi valant SCoT) ;
- En cas de création d'un nouveau site d'exploitation, la réalisation d'un éventuel logement pour l'exploitant ne pourra être acceptée qu'après construction des bâtiments d'exploitation et sous les conditions énoncées ci-dessus.

c) Règles spécifiques à certains secteurs

- Dans les secteurs concernés par un risque naturel ou technologique, le pétitionnaire devra respecter les dispositions édictées à l'article 5 des Dispositions générales du présent règlement ;
- Dans les espaces concernés par un risque d'inondation par ruissellement ou par débordement de cours d'eau, sont interdits les constructions fermées qui entravent, par leur positionnement, le bon écoulement des eaux pluviales.

B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En zone Nspr, tout projet devra respecter les dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon (cf. Document 4.o. Annexe n°19 – Site Patrimonial Remarquable de Gaillon).

1. Volumétrie et implantation des constructions

a) *Principes généraux*

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

b) *L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

Pour l'ensemble des zones N, en cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour au moins l'une des voies.

Les règles générales d'implantation ne s'appliquent pas en cas d'isolation par l'extérieur.

Règles générales

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- En zone N uniquement : le long d'une voie départementale, les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise publique.

Cas particuliers

Des dispositions autres pourront être imposées ou autorisées :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant ;
- En cas de composition architecturale ou urbaine particulière ;
- Pour assurer la préservation d'un élément d'architecture, de paysage ou d'écologie identifié à travers le règlement graphique ;
- Pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.) ;
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m², ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

c) *L'implantation par rapport aux limites séparatives*

Règles générales

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul par rapport aux limites séparatives de :
 - 10 mètres minimum pour les constructions à vocation agricole ou forestière ;

- 3 mètres minimum pour les constructions à vocation d'habitat.

Cas particuliers

Des dispositions autres pourront être imposées ou autorisées :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant ;
- En cas d'accolement à une construction voisine déjà implantée en limite séparative de propriété, sous réserve de respecter le volume de cette construction ;
- En cas de composition architecturale ou urbaine particulière ;
- Pour assurer la préservation d'un élément d'architecture, de paysage ou d'écologie identifié à travers le règlement graphique ;
- Pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.) ;
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m², ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

d) *Espaces libres de pleine terre à préserver*

Règles générales

Tout projet doit respecter la superficie minimale d'espace libres de pleine terre indiquée au plan dédié. Cette proportion est rapportée à la surface de chaque partie de zone concernée par l'application de la règle.

Les règles fixées s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

En cas de secteur classé en zone bleue, verte ou rouge d'un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi), se reporter à l'Annexe n°18 (*cf. Document 4n. Annexe 18*).

En cas de projet situé en secteur d'expansion des ruissellements autour des talwegs du SGEP de Saint-Aubin-sur-Gaillon, se reporter à l'Annexe n°6 du présent règlement.

En secteur paysager ou écologique à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le projet devra respecter les dispositions du 2.3 *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions – Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)*.

Le traitement paysager des espaces libres de pleine terre doit servir à enrichir le cadre de vie, à améliorer la gestion des eaux pluviales, ou encore à maintenir une certaine biodiversité en milieu urbanisé.

En cas de plantations végétales, celles-ci devront être composées d'essences locales (se reporter à l'Annexe n°3 du présent règlement).

e) *Hauteurs des constructions*

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions suivantes.

Règles générales

Tout projet doit respecter la hauteur maximale (hors éléments techniques installés en toiture) indiquée au plan dédié.

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux, ou depuis le premier niveau de plancher fixée par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) ou un Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP).

Nonobstant les dispositions indiquées sur le plan dédié, la hauteur des annexes se limite à un maximum de 4m mesuré au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Cas particuliers

En cas d'extension ou de travaux apportés à une construction existante à la date d'approbation du PLUi, la construction nouvellement créée pourra s'affranchir des règles générales, à condition de ne pas dépasser la hauteur maximum de la construction existante.

Dans un souci d'harmonie du paysage bâti, des hauteurs différentes aux règles générales pourront s'appliquer, à condition de respecter un alignement avec le faîtage ou l'acrotère de la construction principale voisine (implantée soit en limite séparative, soit sur une parcelle adjacente).

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'insertion des constructions dans leur environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent règlement, dans le respect des conditions de forme prévues aux articles R.431-8 à R.431-12 du code de l'urbanisme (projet architectural des autorisations d'urbanisme).

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les dispositions énoncées au présent article s'appliquent également aux habitations qui seraient créées au sein de containers recyclés, ainsi qu'aux opérations d'aménagement d'ensemble, autorisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable pour division de terrain. Pour éviter toute difficulté lors de l'instruction des demandes de permis de construire, le pétitionnaire est invité à penser son projet de telle sorte que les futures constructions puissent respecter ces dispositions.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

Tout élément de façade ou mur destiné à être enduit ne pourra rester à nu.

a) *Principes généraux*

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti. La prise en compte de ce

principe général doit être particulièrement étudiée aux abords des éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme. En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent, notamment en termes de gabarit, et elles doivent s'adapter à la forme et à la taille de la parcelle sur laquelle elles s'implantent.

L'autorisation de construire peut-être refusée :

- pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions ;
- si l'implantation des constructions n'est pas en cohérence avec l'implantation des constructions avoisinantes.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses caractéristiques architecturales (volume et percements notamment). Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant. Une facture contemporaine peut également être intégrée à une construction existante si elle respecte les principes énoncés précédemment ou encore si elle permet de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétiques.

D'une manière générale, les nouvelles constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse. Seuls les affouillements et exhaussements réalisés pour les besoins de la construction peuvent être autorisés, dans la mesure où ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés. Pour les secteurs soumis à l'application d'un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi), les affouillements et exhaussements de terrain sont uniquement réglementés par le PPRi.

Le nuancier contenu dans les annexes du présent règlement (*cf. Annexe n°6*) servira de référence pour harmoniser les couleurs de tout projet au sein du territoire de l'Agglomération Seine-Eure.

b) *Gabarits et volumes*

- Les constructions réalisées en sous-sol peuvent être refusées si elles sont susceptibles de :
 - rendre plus onéreuses ou plus difficiles la réalisation d'un ouvrage public ;
 - de porter atteinte au bon équilibre ou à la qualité des eaux, souterraines comme superficielles ;
 - d'être implantées dans une zone soumise à un aléa d'inondation et/ou de mouvement de terrain dans les sols et sous-sols.
- En cas de construction à toit plat comprenant un étage, au moins une façade devra marquer une rupture entre les différents niveaux de l'habitation.

c) *Façades et ouvertures*

Règles générales

- Les façades des constructions devront respecter les principes généraux énoncés au 2. *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ;

- En cas de construction d'annexe, les façades devront observer une harmonie d'aspect avec celles de la construction principale ;
- Les couleurs criardes sont interdites ;
- Les couleurs et enduits extérieurs doivent être recherchés dans les tons recommandés par le nuancier annexé au présent règlement (cf. *Annexe n°6*). Le blanc pur est proscrit ;
- Les couleurs se rapportant à la catégorie « modénature uniquement » peuvent être autorisées que sur les petites surfaces ou sur les façades plâtres, très ouvragées, percées généreusement ou très animées ;
- Les couleurs des éléments secondaires et pans de bois recherchés dans les tons recommandés par le nuancier annexé au présent règlement ;
- Toutefois des couleurs différentes peuvent être autorisées pour les façades dans le cadre d'un parti pris architectural, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement ;
- Les volets roulants doivent être intégrés aux constructions neuves de telle sorte que les coffres ou caissons soient invisibles.
- Les volets roulants doivent être intégrés aux constructions neuves de telle sorte que les coffres ou caissons soient invisibles.

Modification de façades existantes

Les constructions traditionnelles (en briques, à pans de bois, ...) sont dans la mesure du possible conservées dans leur aspect d'origine.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'une construction ancienne, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, bandeaux, pilastres, etc.) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

En cas de pose de volets roulants sur un bâtiment existant, le coffre ou caisson doit être intégré à la construction et placé sous le linteau de l'ouverture dans laquelle il s'intègre. Leur installation en saillie est proscrite sur les façades donnant directement sur la rue.

Cas des percements :

- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante. De même, la suppression de percements doit préserver la composition et l'harmonie de l'ensemble de la façade.
- L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine en rez-de-chaussée doit être étudiée en rapport avec l'ensemble de la façade.
- En cas de changement de destination d'un commerce vers un logement entraînant une réfection de façade, les nouvelles ouvertures doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade.

d) *Toitures et couvertures*

Règles générales

- La toiture est considérée comme la « cinquième façade » de la construction. Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis, ...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif ;

- En cas de toiture en pente, celle-ci devra être au minimum de 35° hors prolongement de coyaux. Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, cette règle ne s'applique pas :
 - en cas d'extension de la construction principale ;
 - pour les annexes bâties dont la surface d'emprise au sol est inférieure à 20m² ;
 - en cas de contrainte technique particulière ;
 - pour les constructions à destination d'habitat collectif et d'équipement d'intérêt collectif et services publics.
- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment ;
- Les toitures monopentes sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
 - pour une construction accolée à une autre construction
 - pour une construction annexe implantée sur une limite séparative
 - pour une construction dont la toiture est masquée par un acrotère.
- En cas de toitures plates, celles-ci devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés ;
- En cas de construction annexe implantée sur une limite séparative, la forme de la toiture est libre ;
- Les châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade, encastrés dans la toiture. Une autre forme de châssis de toit pourra être autorisée en cas de présentation d'un projet architectural cohérent.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

- En habitat individuel, l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.
- Les châssis des capteurs solaires sont regroupés et de teinte sombre et mate, avec un traitement antireflet et disposés dans le plan de toiture, de même couleur que les matériaux porteurs, et avec une structure sombre et mate également.

e) Clôtures

Règles générales

Généralités :

Les clôtures sont des marqueurs du paysage et jouent un rôle stratégique dans la perception du territoire et de son identité. Elles nécessitent donc une attention particulière car elles participent à la qualité architecturale et aux paysages urbains et ruraux.

Tout projet de clôture qui, par ses caractéristiques (couleur, aspect, volume, ...), ne serait pas adaptée à son environnement, pourrait être refusé ou se voir imposer des prescriptions particulières.

Toute clôture végétale devra être constituée d'essences locales (voir *Annexe 4 du présent règlement*). Celles-ci seront de préférence à pousse lente pour limiter la production de déchets verts.

Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu.

Afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune, au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire.

Si le linéaire de clôture est supérieur 10m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.

Pour les murs maçonnés, chaperons en tuiles, couvertines et autres couronnements sont obligatoires

Les portails et portillons, ainsi que leurs piliers, doivent être d'aspect simple, opaque ou ajouré, et présenter une harmonie avec le reste de la clôture et les constructions situées sur le terrain considéré. Ils seront d'une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures, à l'exception de certains modèles de portails, type « chapeau de gendarme », qui pourront avoir, pour partie, une hauteur légèrement supérieure au reste de la clôture. Les piliers pourront également avoir une hauteur légèrement supérieure au reste de la clôture.

En règle générale sont interdits :

- Toutes imitations de végétaux,
- Toutes installations de brises vues synthétiques, de types bâches ou imitations,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.

En cas d'application d'un PPRI :

Tout projet de clôture envisagé dans un secteur concerné par l'application des Plans de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de l'Eure moyenne approuvé le 29 juillet 2011 et modifié les 20 novembre 2014, 14 septembre 2016 et 24 septembre 2021, et de l'Eure aval approuvé le 19 septembre 2003 (annexés au dossier de PLUi), devra respecter les règles édictées par ces plans.

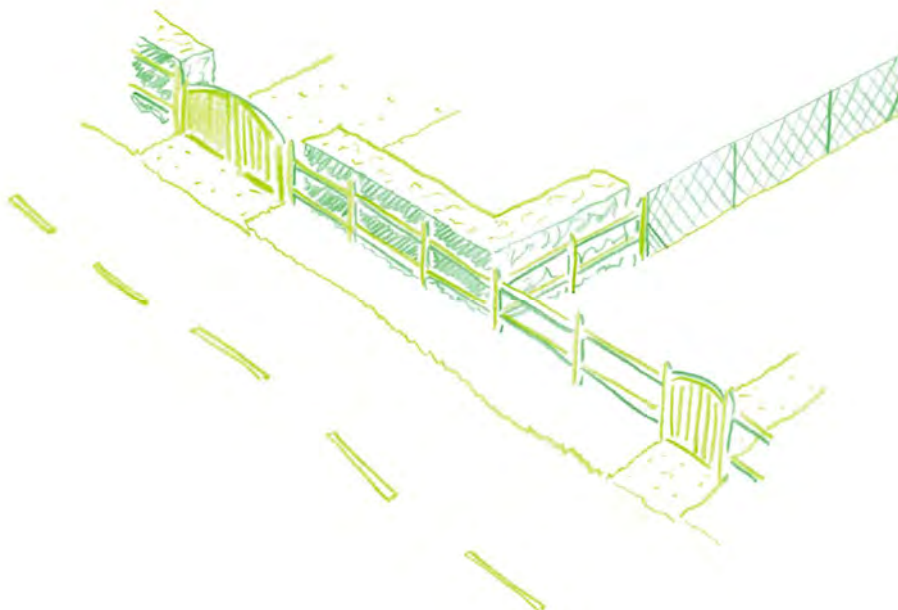
Tout projet de clôture envisagé dans un secteur concerné par un nouveau PPRI approuvé devra respecter les règles édictées par ce plan.

Tout projet de clôture envisagé au sein de la zone inondable par débordement de la Seine est subordonné à la prise en compte de l'aléa d'inondation. Les clôtures pleines sont interdites. Toute construction pourra être refusée si, par son implantation ou sa nature, elle est susceptible de ralentir le bon écoulement des eaux de surface, ainsi que la montée et retrait des crues.

Les clôtures sur la limite d'emprise publique ou le long des voies

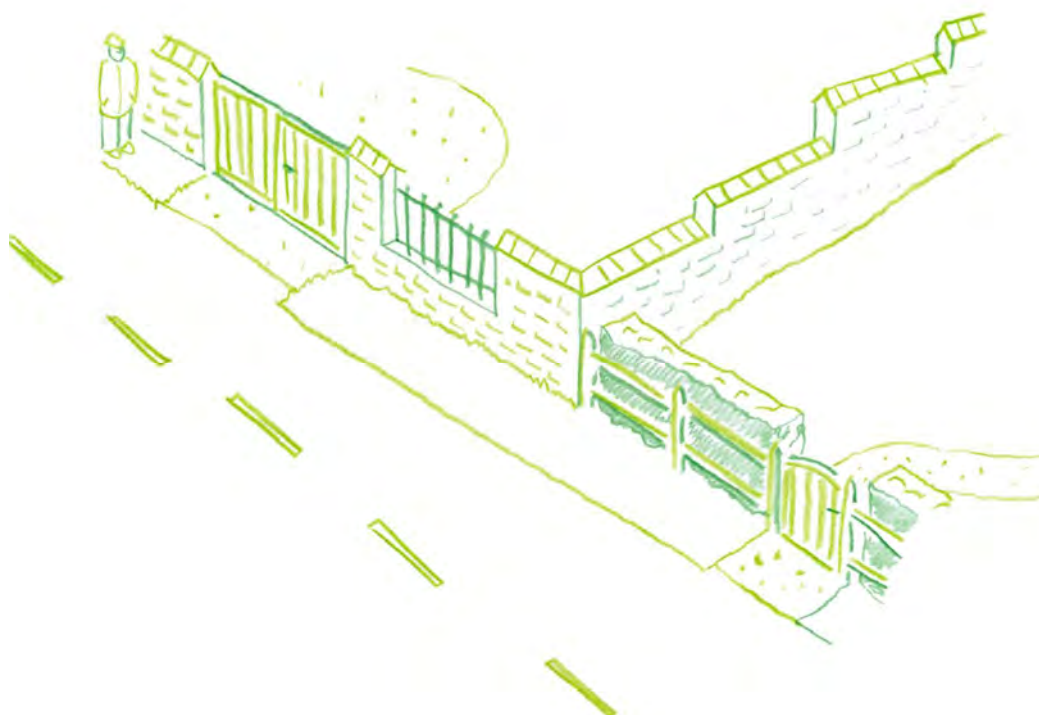
Traitement entre la clôture en limite d'espace public et la clôture en limite séparative :

- la hauteur et le type de clôture en limite séparative devront être les mêmes que ceux en limite d'espace public sur un linéaire minimum de 3 m à partir de la limite de l'emprise publique (*cf. illustration suivante*). Ce retour n'est pas obligatoire en cas de haies implantées en limites séparatives.



Hauteur :

- La hauteur des clôtures ne pourra être supérieure à 1,80 m mesurée à partir de l'emprise publique, or mur de soutènement. Lorsque le terrain présente un dénivelé, les dispositifs de clôture verticaux devront suivre ce dénivelé et les dispositifs de clôture horizontaux pourront s'adapter avec des paliers progressifs (*cf. illustration suivante*).



- Nonobstant les dispositions précédentes, afin de répondre à des nécessités techniques tenant à la nature de l'occupation du sol, au caractère des constructions édifiées sur le terrain considéré ou pour préserver la spécificité d'un quartier, une clôture pourra observer une hauteur supérieure dans les cas suivant :

- 2 m maximum en cas de mur ouvragé patrimonial, composé de matériaux traditionnels (silex, pierre calcaire, briques, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) ou de mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie, d'une grille festonnée ou doublé d'une haie végétale d'essences locales diversifiées,
- Afin de préserver le paysage environnant lorsqu'il est constitué de clôtures d'une hauteur supérieure,
- Lorsque le relief ou la topographie ne permettent pas une bonne intégration architecturale de la clôture ou rendent complexe l'application de la règle générale,
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique dans les zones exposées au bruit et indiquées dans la carte « classement sonore et clôtures » en annexe pour les parcelles situées en premier rideau (le long de l'axe routier),
- Pour la recherche d'une intégration qualitative d'éléments techniques, tels que coffrets électriques, compteurs divers, etc.

Dispositions spécifiques pour les constructions autres que celles liées à une exploitation agricole ou forestière :

- Les clôtures doivent être constituées de haies végétales, composées d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage ou barreaudage de couleur verte ou grise ;
- Nonobstant les dispositions précédentes, peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités techniques tenant à la nature de l'occupation du sol, au caractère des constructions édifiées sur le terrain considéré ou pour préserver la spécificité d'un quartier :
 - des clôtures composées d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie,
 - des murs pleins, à condition que l'architecture de la clôture comporte des ruptures dans la continuité du mur, à travers des alternances de matériaux et d'aspects.

Les clôtures en limites séparatives

Hauteur :

- La hauteur des clôtures ne pourra pas être supérieure à 2m, hauteur mesurée en tout point du terrain naturel d'implantation du projet.
- Pour les quartiers avec une identité architecturale forte, les clôtures devront être identiques à l'existant.

Dispositions spécifiques pour les constructions autres que celles liées à une exploitation agricole ou forestière :

- Les clôtures doivent être constituées de haies végétales composées d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage ou barreaudage de couleur verte ou grise ;
- Nonobstant les dispositions précédentes, peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités techniques tenant à la nature de l'occupation du sol, au caractère des constructions édifiées sur le terrain considéré ou pour préserver la spécificité d'un quartier :
 - des clôtures composées d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie,
 - des murs pleins, à condition que l'architecture de la clôture comporte des ruptures dans la continuité du mur, à travers des alternances de matériaux et d'aspects.

Règles par secteurs

Se référer aux plans annexés au présent règlement (Annexe n°8).

A dominante « champêtre » :

Les secteurs dits à dominante « champêtre » se caractérisent par prédominance du végétal et de l'authenticité des matériaux. Il s'agit soit de villages, de hameaux ou de secteurs de transition entre les villes et le milieu rural.

- En limite d'emprise publique sont autorisés uniquement :
 - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
 - Les dispositifs en matériaux naturels : brandes de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
 - Les grillages simple torsion en métal galvanisé doublé d'une haie d'essences locales diversifiées,
 - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
 - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
 - Les murs en matériaux traditionnels permettant de rompre la linéarité du paysage (silex, pierre calcaire, briques, grès, torchis, bauge, pans de bois, ou d'aspect équivalent) surmontés d'un chaperon en briques, tuiles ou pierres,
 - Les murs bahuts en matériaux traditionnels (silex, pierre, calcaire, brique, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou doublés ou non d'une haie d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum,
 - Les grilles en acier non festonnées.

- En limite séparative sont autorisés uniquement :
 - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
 - Les dispositifs en matériaux naturels : brandes de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
 - Les grillages simple torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
 - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
 - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
 - Les murs en matériaux traditionnels permettant de rompre la linéarité du paysage (silex, pierre calcaire, briques, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) surmontés d'un chaperon en briques, tuiles ou pierres,
 - Les murs bahuts en matériaux traditionnels (silex, pierre, calcaire, brique, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou doublés ou non d'une haie d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum.

- Le long des limites avec un espace naturel ou agricole, les seules clôtures autorisées sont les haies d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un grillage simple torsion en métal galvanisé. Tout dispositif de soubassement béton est interdit. Au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire. Si le linéaire de clôture est supérieur 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.
- Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique, d'autres dispositifs autour d'équipements d'intérêt collectif pourront être autorisés.

A dominante « urbain » :

Les secteurs dits à dominante « urbain » se caractérisent par une structuration du bâti autour de l'espace public, avec l'implantation d'éléments maçonnés (façades, murs) sur rue.

- En limite d'emprise publique sont autorisés uniquement :
 - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
 - Les dispositifs en matériaux naturels : brande de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
 - Les grillages simple torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
 - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
 - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
 - Les murs pleins, à condition que l'architecture de la clôture comporte des ruptures dans la continuité du mur, à travers des alternances de matériaux et d'aspects,
 - Les murs bahuts d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé), d'une grille festonnée ou doublés d'une haie végétale d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum,
 - Les grilles en acier festonnées ou non.
- En limite séparative sont autorisés uniquement :
 - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
 - Les dispositifs en matériaux naturels : brandes de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
 - Les grillages simple torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
 - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
 - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
 - Les murs pleins, à condition que l'architecture de la clôture comporte des ruptures dans la continuité du mur, à travers des alternances de matériaux et d'aspects,
 - Les dispositifs type lames occultantes verticales s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public,

- Les plaques béton si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.
- Le long des limites avec un espace naturel ou agricole, les seules clôtures autorisées sont les haies d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un grillage simple torsion en métal galvanisé. Tout dispositif de soubassement béton est interdit. Au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire. Si le linéaire de clôture est supérieur 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.
- Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique, d'autres dispositifs autour d'équipements d'intérêt collectif pourront être autorisés.

A dominante « intermédiaire » :

Les secteurs dits à dominante « intermédiaire » se caractérisent par des espaces bâtis à dominante résidentielle, où le végétal et la perception des jardins sont prédominants. La clôture s'inscrit dans l'ambiance environnante ; ce n'est pas la clôture qui fait l'environnement. Dans ces secteurs, une cohérence paysagère est recherchée.

- En limite d'emprise publique sont autorisés uniquement :
 - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
 - Les dispositifs en matériaux naturels : brandes de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
 - Les grillages simple torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
 - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
 - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
 - Les murs bahuts d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou doublés d'une haie végétale d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum.
- En limite séparative sont autorisés uniquement :
 - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
 - Les dispositifs en matériaux naturels : brande de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
 - Les grillages simple torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
 - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
 - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
 - Les murs pleins, à condition que l'architecture de la clôture comporte des ruptures dans la continuité du mur, à travers des alternances de matériaux et d'aspects,
 - Les murs bahuts d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou doublés d'une haie végétale d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum,

- Les dispositifs type lames occultantes verticales s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public,
 - Les plaques béton si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.
- Le long des limites avec un espace naturel ou agricole, les seules clôtures autorisées sont les haies d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un grillage simple torsion en métal galvanisé. Tout dispositif de soubassement béton est interdit. Au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire. Si le linéaire de clôture est supérieur 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.
 - Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique, d'autres dispositifs autour d'équipements d'intérêt collectif pourront être autorisés.

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

a) *Éléments de paysage protégés*

Le patrimoine bâti (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

- Se reporter à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

Les murs repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état. Ces murs ne peuvent être percés qu'une seule fois tous les 20 mètres linéaires. En cas de percement, celui-ci devra être d'une largeur maximum de 4m.

Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

- Se reporter à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.
- Les espaces paysagers existants, ainsi que les arbres remarquables identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
- Ces éléments doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
- Les constructions y sont interdites en dehors de celles dont l'emprise au sol n'excède pas 20m² et qui servent à l'entretien et la mise en valeur des lieux. Les espaces de stationnement entraînant une imperméabilisation du sol, même partielle, sont interdits. Seules peuvent être admises les aires de jeux et les allées piétonnes, à condition de ne pas porter atteinte à la protection de ces espaces.

b) *Stationnement*

Stationnement des véhicules motorisés

- Le nombre des places de stationnement pour les véhicules motorisés et les deux-roues répondra aux besoins de l'opération. La configuration de ces places devra :
 - faciliter au maximum leur usage, notamment celles dédiées aux modes doux de déplacement ;

- limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. A ce titre, des revêtements perméables pourront être imposés.
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50m x 5m ;
- Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
<p style="text-align: center;">Habitation</p>	<p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement. Le nombre de places exigées augmente pour les constructions d'une superficie supérieure à 100m² de surface de plancher, à raison d'une place par tranche échue de 40m².</i> <p><u>Hébergement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</i> <p><i>Lors de nouveaux logements créés suite à une réhabilitation, les normes de stationnement précédentes s'appliquent.</i></p>
<p style="text-align: center;">Autres destinations</p>	<p><i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i></p> <p><i>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</i></p>

C. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

En zone Nspr, tout projet devra respecter les dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon (cf. Document 4.o. Annexe n°19 – Site Patrimonial Remarquable de Gaillon).

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a) Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination du projet d'aménagement, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

b) Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- L'accès sur la voie publique pourra être aménagé en entrée charretière. Ce type d'entrée pourra même être imposé en cas de risque manifeste pour la sécurité routière, comme pour celle des riverains. Dans le cas d'une entrée charretière, la profondeur de l'entrée devra être au minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise publique ;
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés ;
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics ;
- La longueur des accès particuliers ne peut excéder 50 mètres pour les terrains dont la largeur donnant sur l'emprise publique serait inférieure à 6 mètres ;
- En cas de voie en impasse, il devra être prévu un espace de retournement suffisant pour permettre le passage des bennes à ordures ménagères (BOM).

c) Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation ;

- Dans tous les cas, la dimension d'une voirie nouvellement créée doit avoir au minimum une largeur de :
 - 3m pour une chaussée en sens unique de circulation ;
 - 5m pour une chaussée en double sens de circulation ;
 - 6m pour une chaussée en double sens de circulation et concernée par le passage de véhicules de transport en commun.

La largeur d'un espace réservé à la circulation piétonne (trottoirs, bande piétonne, etc.) ne pourra être inférieure à 1,40 mètres. En cas de trottoir, celui-ci devra être minéralisé et respecter les normes en vigueur concernant les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

2. Equipements

a) *Stockage des déchets*

- Tous les projets urbains (nouvelles constructions ou rénovation de l'ancien) doivent tenir compte du règlement de collecte de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure.

3. Desserte par les réseaux

a) *Eau potable*

- Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau public de distribution d'eau, à l'exception des bâtiments à usage d'entrepôt ou de stockage pour une activité agricole ou forestière, dans les conditions fixées par les différents règlements en vigueur, notamment celui concernant la défense contre l'incendie (cf. Document 4h. Annexe n°12).

b) *Eaux usées*

- Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau collectif d'assainissement (lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie), à l'exception des bâtiments à usage d'entrepôt ou de stockage pour une activité agricole ou forestière dans les conditions fixées par le règlement en vigueur. Les eaux industrielles pourront être renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation.
En cas d'absence de système d'assainissement collectif, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et conçu pour être raccordable au réseau collectif.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

c) *Eaux pluviales*

- Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques. Sont ainsi autorisés et encouragés :
 - Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
 - Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.
- Les eaux de toitures seront, tant que faire se peut, infiltrées au niveau de chaque parcelle. Des ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassin, noue, ...) pourront être exigés pour tenir compte de contraintes particulières, notamment la gestion des eaux de voirie.
- Dans le cas d'une collecte directe des eaux de voirie par un réseau de canalisations, les eaux recueillies transiteront obligatoirement par un ouvrage de traitement dimensionné pour un orage centennial, avant rejet dans le réseau public.
- Le pétitionnaire se reportera aux préconisations formulées par la CCEMS en matière de gestion des eaux pluviales et jointes en annexes du présent règlement (*cf. Annexe 1*).

d) *Défense incendie*

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

e) *Electricité, téléphone, réseaux numériques*

Réseaux électriques

- Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Réseaux numériques

- Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation ;
- La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.



Annexes

A. Annexe 1 : Préconisations pour la gestion des eaux pluviales



NOTICE DE PRECONISATIONS RELATIVES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES DANS LE CADRE D'UN PROJET D'URBANISATION SUR LE TERRITOIRE DE LA CCEMS

PREAMBULE :

Dans le cadre de sa compétence « eaux pluviales et ruissellements », la CCEMS a pour mission de :

- Suivre les opérations d'aménagement **de la conception** (pour tous les projets – lors des demandes d'urbanisme) **à la gestion** (uniquement pour les aménagements communautaires),
- **Communiquer** et **sensibiliser** les particuliers, les aménageurs-lotisseurs et les entrepreneurs afin que chacun participe à sa mesure à l'effort commun visant la bonne gestion des eaux pluviales, dans un objectif de lutte contre les inondations, et d'adaptation et d'atténuation au changement climatique,
- Accompagner **l'évolution de l'occupation du sol** sur les bassins versants grâce à ses connaissances générales, avec l'appui des communes, et ainsi éviter l'exposition du projet et de son environnement aux risques d'inondation.

OBJECTIFS PRINCIPAUX RECHERCHES :

- Ne pas aggraver le ruissellement des eaux pluviales vers l'aval,
- Ne pas exposer populations et biens au risque d'inondation dès lors qu'il est connu ou suspecté.
- Ne pas aggraver le risque inondation lorsqu'il est connu,

Afin d'atteindre ces objectifs, la CCEMS encourage fortement le suivi des préconisations suivantes :

DEFINITION DU MODE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Etudier la faisabilité, la définition et le dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales le plus tôt possible lors de la conception du projet, et notamment en amont du dépôt de la 1^{ère} demande d'urbanisme pour les opérations d'aménagement d'ensemble (définies plus bas).
- Respecter le principe de gestion des eaux pluviales ruisselant sur une surface imperméabilisée **à la source**, c'est-à-dire **à la parcelle**, au moyen d'ouvrages superficiels intégrés dans le paysage (type noue, mare, bassin paysager).
- Si la vitesse d'infiltration (à mesurer avec des tests de perméabilité) est inférieure à 1.10^{-6} m/s, la gestion devra être **mixte** (une partie infiltrée, une partie régulée vers un exutoire) ou **collective** (l'ensemble des eaux pluviales est collecté et géré au droit d'un/d'ouvrage(s) hydraulique construit par l'aménageur avant d'être rejeté à débit limité vers le système de collecte des eaux pluviales disponible sur le domaine public).
- La capacité d'infiltration des sols en place doit être mesurée par un bureau d'études compétent au moyen de tests de perméabilité (1 test par lot dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble), à la profondeur visée par l'ouvrage d'infiltration.

PRINCIPES DE DIMENSIONNEMENT HYDRAULIQUE :

- **Pour les opérations de construction individuelle, extension ou annexe > 40m² au sol :**

L'ouvrage de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné pour pouvoir accueillir le volume d'une pluie de période de retour décennale de durée 24h, correspondant à une pluie d'environ 50 mm, ce qui représente un volume utile à atteindre de 5m³ pour chaque 100m² de surface imperméabilisée. Ce principe de dimensionnement est dicté par la DISE de Seine Maritime et l'AREAS (Association de recherche sur le Ruissellement, l'Erosion et l'Aménagement des Sols).

Par exemple, pour une gestion par des tranchées drainantes, cela représente un volume de tranchée remplie de matériaux concassés 40/80 (indice de vide de 30%) de 16m³.

L'ouvrage devra pouvoir se vidanger en moins de 24h pour pouvoir accueillir la pluie suivante.

- **Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, c'est-à-dire pour de l'habitat collectif, pour une opération s'étendant sur une surface > 1ha, ou une opération sur une surface < 1ha mais comprenant au moins 3 lots :**

L'ouvrage de gestion des eaux pluviales devra être dimensionné pour pouvoir accueillir le volume d'une pluie de période de retour centennale de durée la plus défavorable.

L'ouvrage devra pouvoir se vidanger en moins de 48h pour pouvoir accueillir la pluie suivante.

Conformément à la Doctrine de la Police de l'Eau du Département de l'Eure, les eaux pluviales stockées dans un ouvrage de rétention-régulation seront rejetées vers l'exutoire déterminé à un débit limité à 2L/s/ha ; 2L/s pour les opérations de moins d'1 ha.

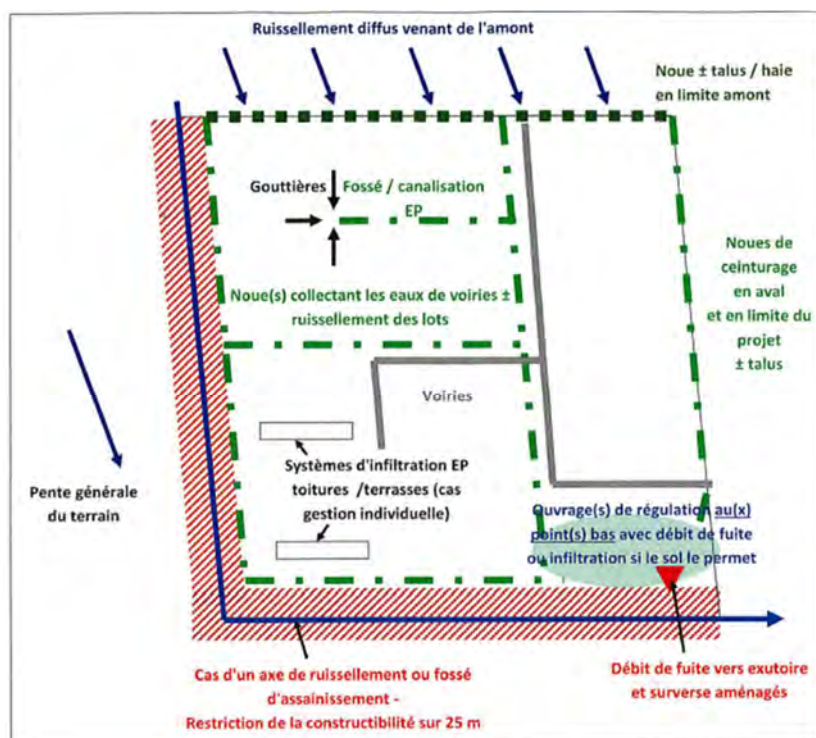
Dans les secteurs desservis par un réseau pluvial public, un fossé ou tout autre exutoire public, le pétitionnaire devra solliciter l'autorisation du gestionnaire du réseau/fossé afin de connaître la possibilité et les prescriptions à respecter dans le cas d'un raccordement.

Dans le cas où il n'existe pas de système de collecte des eaux pluviales sur le domaine public au droit du projet, les ouvrages de gestion collective des eaux pluviales devront être dimensionnés en intégrant une marge de sécurité de l'ordre de 30% supplémentaire.

Lorsque le projet est exposé à des ruissellements provenant du bassin versant amont ceux-ci doivent être intégrés dans la conception du projet, et le dimensionnement des ouvrages. Dans ce cas, il est nécessaire de prévoir des ouvrages pour les gérer : par exemple au moyen d'un talus ou d'une noue de ceinturage, ou via des noues de collecte.

Doivent être assurées à la parcelle la gestion des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées (toiture, accès, parking, voirie, terrasse, etc.) mais également celles issues des ruissellements sur les espaces verts (notamment lorsque les sols sont réputés défavorables à l'infiltration). Les espaces verts doivent être pris en compte dans le dimensionnement hydraulique avec un coefficient de ruissellement de 0,3 (Coefficient de 1 pour les surfaces imperméabilisées).

SCHEMA DE PRINCIPE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES :



Source : Conseil Départemental de l'Eure



LOCALISATION DU SYSTEME DE GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Calage des ouvrages de gestion des eaux pluviales au plus près du fil d'eau et au(x) point(s) bas,
- Implantation des ouvrages de gestion collective des eaux pluviales en dehors des emprises privées, afin d'en garantir la pérennité et l'entretien dans les règles de l'art.

GESTION QUALITATIVE DES EAUX PLUVIALES :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble ou prévue dans une zone d'activité, si l'activité présente un risque particulier de pollution pour la ressource en eau, le projet devra prendre des mesures pour réaliser un traitement qualitatif des eaux pluviales avant rejet vers un exutoire ou infiltration dans le sol. La CCEMS encourage à privilégier les techniques de végétalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales afin de bénéficier du processus de dépollution naturel par les plantes, appelée la phytoremédiation.

POUR ALLER PLUS LOIN :

- Face aux problématiques de diminution du potentiel foncier et de densification de l'habitat, l'idéal est de cumuler les usages des ouvrages hydrauliques de gestion des eaux pluviales avec un autre usage afin d'avoir un espace multifonctionnel : par exemple un espace de loisirs et de jeux servant de rétention des eaux pluviales en période pluvieuse, un parking inondable, etc.,

Pour plus de renseignements, vous pouvez contacter :

*Communauté de Communes Eure Madrie Seine
Service Développement et Protection du Territoire*

Tel : 02 32 53 87 00

contact@ccems.fr

B. Annexe 2 : Liste des emplacements réservés

Commune	ER n°	Objet	Bénéficiaire	Superficie (m²)	Ref cadastrales	Ref zonage
Ailly	ER 1	Création d'un espace de stationnement en lien avec le cimetière	Commune	1175	B0166	AIY-ER1
Authueil-Authouillet	ER 1	Création d'un cheminement piéton	Commune	171	D0201	A-A-ER1
Cailly-sur-Eure	ER 1	Création d'un espace de stationnement	Commune	565	A0204	CSE-ER1
	ER 2	Elargissement de la voirie (rue des Joncs)	Commune	1516	ZB0003, ZB0004, ZB0005	CSE-ER2
Champenard						
Cleff Vallée d'Eure	ER 1	Extension du cimetière	Commune	2579	ZM0067, ZM0100	CVE-ER1
	ER 2	Extension du cimetière	Commune	2153	ZM0062	CVE-ER2
	ER 3	Elargissement de la rue du Chemin Vert et création d'une voirie	Commune	2618	ZL002, ZL005	CVE-ER3
	ER 4	Elargissement de la rue du Chemin Vert	Commune	5518	ZL0018, ZL0023, ZL0024, ZL0025, ZL0026, ZL0039, ZL0058	CVE-ER4
	ER 5	Elargissement de la voirie et aménagement du carrefour entre la rue du Chemin Vert et la rue de Gaillon	Commune	458	C0036, ZL0003	CVE-ER5
	ER 6	Amélioration de la visibilité et aménagement du carrefour entre la rue du Palis et la rue de la Motte	Commune	79	E0695	CVE-ER6
	ER 7	Aménagement du carrefour entre le chemin du Quatrième Hussard et la route de Saint-Vigor	Commune	99	F0257	CVE-ER7
Courcelles-sur-Seine						
Fontaine-Bellenger	ER 1	Extension de la salle des fêtes	Commune	866	A0392, A0394, A0698, A0849	FBL-ER1
	ER 2	Création d'un espace de stationnement et extension du cimetière	Commune	6034	ZB0034	FBL-ER2
	ER 3	Elargissement du carrefour de la résidence du Beau Val et du chemin des Cabots	Commune	11	A0374	FBL-ER3
	ER 4	Elargissement du carrefour de la rue du Val et du chemin des Cabots	Commune	21	A0819	FBL-ER4
Gaillon	ER 1	Création d'un espace public	Commune	4825	AD0255	GAI-ER1
	ER 2	Extension de l'école	Commune	5060	Al0095, Al0101	GAI-ER2
	ER 3	Elargissement de voirie (rues du Mont Saint-Martin et du Bois de Grammont)	Commune	5669	E0201, E0202, E0203, E0204, E0207, E0314, E0315, E0385, E0532, E0533, AB0166, AB0274, AB0276, AB0281, AB0282, AB0283, AB0284	GAI-ER3
	ER 4	Création d'un espace de stationnement en centre-ville	Commune	644	AC0165	GAI-ER4
	ER 5	Création d'un espace de stationnement pour l'école Flora Tristan	Commune	501	AC0513	GAI-ER5
Heudreville-sur-Eure	ER 1	Extension du cimetière	Commune	2246	ZB0173	HSE-ER1
	ER 2	Création d'un cheminement doux	Commune	1700	AC0249, AC0252, AC0254, AC0255, AC0261, AC0262, ZB0016	HSE-ER2
	ER 3	Création d'un espace de stationnement	Commune	563	AC0262	HSE-ER3
	ER 4	Création d'un cheminement doux	Commune	1173	ZB0019, ZB0020, ZB0022, ZB0209, ZB0210	HSE-ER4
	ER 5	Elargissement de voirie	Commune	181	ZB0081	HSE-ER5
Le Val d'Hazey	ER 1	Création d'une voirie	CCEMS	3775	Al0115, AK0295	VDZ-ER1
	ER 2	Elargissement de la rue de la Roque et création d'un espace de stationnement	Commune	358	AC0126	VDZ-ER2
	ER 3	Création de cheminements doux le long du ru pour relier la gare ferroviaire au château de Gaillon	Commune	8517	AK 0169, AK 0172, AK 0173	VDZ-ER3
	ER 4	Elargissement de la rue de l'Argillère et création d'un espace de stationnement	Commune	462	AC0126	VDZ-ER4
	ER 5	Création d'un cheminement doux	Commune	3007	AK0168	VDZ-ER5
	ER 6	Mise en sécurité d'un talus	CCEMS	1279	A0021	VDZ-ER6
	ER 7	Elargissement de la rue Pierre Levaigreur	Commune	201	A0288	VDZ-ER7
	ER 8	Elargissement de la rue Saint-Fiacre	Commune	519	AN0135, AN0136, AN0137 et AN0231	VDZ-ER8
Les Trois Lacs	ER 1	Aménagement d'un cheminement piéton	Commune	120	D0204	LTL-ER1
	ER 2	Aménagement d'un cheminement piéton	Commune	1132	G0592, G0598, G0599, G0600	LTL-ER2
	ER 3	Aménagement d'un plan d'eau	CCEMS	448	G0248	LTL-ER3
	ER 4	Aménagement d'un cheminement piéton rue du Paradis	Commune	2800	B0371	LTL-ER4
	ER 5	Elargissement de la rue des Boutières	Commune	248	B0912, B0913, B0919, B0921	LTL-ER5
	ER 6	Elargissement de la rue du Fond du Val	Commune	168	G0878, G0879	LTL-ER6



Commune	ER n°	Objet	Bénéficiaire	Superficie (m²)	Ref cadastrales	Ref zonage
Saint-Aubin-sur-Gaillon	ER 2	Création d'un aménagement hydraulique	Commune	273	AB0127	SAG-ER2
	ER 3	Création d'un cheminement doux	Commune	3285	ZK0846, ZK0851	SAG-ER3
	ER 4	Elargissement de la rue des Corricards	Commune	3958	ZK0026, ZK0027, ZK0040, ZK0042, ZK0043, ZK0049, ZK0057, ZK0058, ZK0059, ZK0070, ZK0071, ZK0557, ZK0618, ZK0620, ZK0633, ZK0646, ZK0647, ZL0125	SAG-ER4
	ER 5	Création d'un cimetière	Commune	12506	ZK0071, ZK0073, ZK0076	SAG-ER5
	ER 6	Création d'un cheminement doux	Commune	280	ZH0040, ZH0041, ZH0042, ZH0047, ZH0174	SAG-ER6
	ER 7	Elargissement RD75 entre lieu dit « la rue de la Liègue » et les Epinières	Commune	1826	ZC0074, ZC0075, ZC0076, ZC0087, ZC0102, ZC0107, ZC0144	SAG-ER7
	ER 9	Aménagement hydraulique	Commune	1822	ZK0631, ZK0633, ZK0637, ZK0639, ZK0642	SAG-ER9
	ER 10	Elargissement de la rue du Montmerel	Commune	2797	ZE0010, ZE0012, ZE0014, ZE0152, ZE0153, ZE0154, ZE0155, ZE0156, ZE0201	SAG-ER10
	ER 11A	Aménagement du carrefour	Commune	54	ZO0047	SAG-ER11A
	ER 11B	Aménagement du carrefour	Commune	187	ZO0026	SAG-ER11B
	ER11C	Aménagement du carrefour	Commune	76	ZO0083	SAG-ER11C
	ER 11D	Aménagement du carrefour	Commune	124	ZK0221	SAG-ER11D
	ER 12	Aménagement hydraulique	Commune	6820	ZA0048, ZB0041	SAG-ER12
	ER 13	Elargissement rue de la Grange Vimont	Commune	2291	ZL0012, ZL0013, ZL0094, ZL0098, ZL0099, ZL0155, ZL0156, ZL0162, ZL0181, ZL0182, ZL0183, ZL0184, ZL0186	SAG-ER13
	ER 14	Elargissement voie communale n° 131 chemin des Haguettes	Commune	850	ZK0610, ZK0683, ZK0684	SAG-ER14
	ER 15A	Elargissement voie communale n°17	Commune	3100	ZN0031, ZN0032, ZN0039, ZN0040, ZN0051, ZN0057, ZN0058, ZN0059	SAG-ER15A
	ER 15B	Elargissement voie communale n°17	Commune	915	ZK0237, ZK0238	SAG-ER15B
	ER16	Elargissement de rue de la Marette	Commune	938	ZE0308, ZE0309, ZE0310, ZE0311	SAG-ER16
	ER 17A	Elargissement de la rue des Motelles (pour voie douce)	Commune	580	AB0034, AB0035	SAG-ER17A
	ER 17B	Elargissement de la rue des Motelles (pour voie douce)	Commune	1190	AB0028, AB0029, AB0030, AB0129	SAG-ER17B
	ER 18	Création d'un aménagement de traitement des eaux pluviales	Commune	861	ZL0094	SAG-ER18
	ER 19	Création d'un bassin de réserve d'eau à incendie	Commune	94	ZI0224	SAG-ER19
	ER 22	Aménagement hydraulique	Commune	237	AB0034	SAG-ER22
	ER 23	Elargissement de la rue desHaguettes	Commune	588	ZK0620	SAG-ER23
ER 24	Elargissement rue du Cou d'Ane et rue de la Vallée	Commune	1198	AD0136, AD0138, AD0139, AD0140, AD0141, AD0142, AD0152, AD0153	SAG-ER24	
Saint-Etienne-sous-Bailleul						
Saint-Julien-de-la-Liègue						
Saint-Pierre-de-Bailleul	ER 1	Création d'un espace de stationnement	Commune	1623	B0481	SPB-ER1
	ER 2	Extension du cimetière	Commune	1292	B0506	SPB-ER2
	ER 3	Création d'un espace de stationnement	Commune	2004	ZC0029	SPB-ER3
Saint-Pierre-la-Garenne	ER 1	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	551	B0250	SPG-ER1
	ER 2	Création d'un espace de stationnement	Commune	1742	AC0074	SPG-ER2
Villers-sur-le-Roule	ER 1	Elargissement de la rue de la Blanche Voie	Commune	567	AB0134, AB0137, ZB0131, ZC0047, ZC0048, ZC0049, ZC0050, ZC0244, ZC0285, ZC0347, ZC9998	VSR-ER1
	ER 2	Elargissement de la rue Postel	Commune	242	AB0099, AB0102, AB0103, AB0177	VSR-ER2
	ER 4	Elargissement de la sente de Tournebut	Commune	731	ZB0124	VSR-ER4

C. Annexe 3 : Liste d'essences locales

ESSENCES VÉGÉTALES LOCALES

Arbres et arbustes (1/2)

X= essences adaptées aux haies libres X= essences adaptées aux haies taillées

Ajonc d'Europe X	Ulex europaeus	
Alisier (sorbier alisier)	Sorbus torminalis	
Argousier X	Hippophae rhamnoides	
Aubépine à un style X	Crataegus monogyna	Mellifère
Aubépine épineuse X	Crataegus laevigata	
Aulne glutineux	Alnus glutinosa	
Bouleau pubescent ou bouleau blanc	Betula pubescens ou Betula alba	
Bouleau verruqueux	Betula pendula	
Bourdaine X X	Frangula alnus	Mellifère
Buis X X	Buxus sempervirens	
Cassissier X	Ribes nigrum	Comestible
Cerisier de sainte -Lucie X	Prunus mahaleb	
Charme commun X X	Carpinus betulus	
Châtaignier commun	Castanea sativa	Mellifère
Chêne pédonculé	Quercus robur	
Chêne sessile ou rouvre	Quercus petraea	
Cormier ou Sorbier domestique	Sorbus domestica	
Cornouiller mâle X X	Cornus mas	Mellifère
Cornouiller sanguin X X	Cornus sanguinea	
Églantier commun X X	Rosa canina	
Erable champêtre	Acer campestre	
Erable sycomore	Acer pseudoplatanus	Mellifère
Fragon petit-houx	Ruscus aculeatus	
Framboisier X	Rubus idaeus	Comestible Mellifère
Frêne commun	Fraxinus excelsior	
Fusain d'Europe X	Euonymus europaeus	
Groseiller à maquereau X	Ribes uva-crispa	Comestible
Groseillier X	Ribes rubrum	Comestible
Hêtre sylvestre X X (! milieu humide)	Fagus sylvatica	
Houx X	Ilex aquifolium	
If commun X X	Taxus baccata	
Merisier	Prunus avium	
Néflier X	Mespilus germanica	
Nerprun purgatif	Rhamnus cathartica	
Noisetier coudrier X	Corylus avellana	Comestible
Noyer	Juglans regia	
Orme blanc	Ulmus glabra	
Orme champêtre	Ulmus minor	
Osier brun	Salix triandra	
Peuplier noir	Populus nigra	
Peuplier tremble	Populus tremula	

Arbres et arbustes (2/2)

Poirier à feuilles en cœur X	<i>Pyrus communis</i> sub. <i>Pyraster</i>	
Pommier sauvage X	<i>Malus sylvestris</i>	Mellifère
Prunelier (épine noire) X	<i>Prunus spinosa</i>	
Ronce commune	<i>Rubus fruticosus</i>	Comestible Mellifère
Rosier des champs X	<i>Rosa arvensis</i>	
Saule à oreilles	<i>Salix aurita</i>	
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>	
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	
Saule fragile	<i>Salix fragilis</i>	
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	Mellifère
Saule rampant	<i>Salix repens</i>	
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>	
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	
Sureau de montagne X (! milieu humide)	<i>Sambucus racemosa</i>	
Sureau noir X	<i>Sambucus nigra</i>	
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>	Comestible Mellifère
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	Mellifère
Troène commun X X	<i>Ligustrum vulgare</i>	
Viorne lantane X X	<i>Viburnum lantana</i>	
Viorne obier X X	<i>Viburnum opulus</i>	

Grimpantes

Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>	
Chèvrefeuille des haies	<i>Lonicera xylosteum</i>	
Houblon	<i>Humulus lupulus</i>	
Lierre grimpant	<i>Hedera helix</i>	Mellifère

Vivaces, graminées et bulbes (1/3)

Achillée millefeuille	Achillea millefolium	
Adonis d'automne	Adonis annua	Messicole
Aigremoine eupatoire	Agrimonia eupatoria	
Ail des vignes	Allium vineale	Comestible
Amourette	Briza media	
Anémone sylvie	Anemone nemorosa	
Angélique des bois	Angelica sylvestris	
Anthémis fétide	Anthemis cotula	Messicole
Anthyllide vulnéraire	Anthyllis vulneraria	
Baldingère faux-roseau	Phalaris arundinacea	Milieux humides
Benoîte commune	Geum urbanum	
Bleuet	Cyanus segetum	Messicole
Brachypode des bois	Brachypodium sylvaticum	
Brachypode des rochers	Brachypodium rupestre	
Brome dressé	Bromopsis erecta	
Brunelle commune	Prunella vulgaris	
Bugle rampant	Ajuga reptans	
Bugrane épineuse	Ononis spinosa	
Campanule à feuille rondes	Campanula rotundifolia	
Campanule raiponce	Campanula rapunculus	
Canche cespiteuse	Deschampsia cespitosa	
Cardamine des prés	Cardamine pratensis	
Cardère sauvage	Dipsacus follonum	
Carotte sauvage	Daucus carota	Comestible
Centaurée jacée	Centaurea jacea	
Centaurée scabieuse	Centaurea scabiosa	
Chicorée sauvage	Cichorium intybus	
Chrysanthème des moissons	Glebionis segetum	Messicole
Clinopode commun	Clinopodium vulgare	
Compagnon blanc	Silene latifolia	
Compagnon rouge	Silene dioica	
Consoude officinale	Symphytum officinale	
Coquelicot	Papaver rhoeas	Messicole
Cresson de fontaine	Nasturtium officinale	Comestible
Dompte-venin officinal	Vincetoxicum hirundinaria	
Epiaire des marais	Stachys palustris	Milieux humides
Epilobe à grandes fleurs	Epilobium hirsutum	Milieux humides
Eupatoire à feuilles de chanvre	Eupatorium cannabinum	
Euphorbe des bois	Euphorbia amygdaloides	
Fétuque de Léman	Festuca lemanii	
Fraisier des bois	Fragaria vesca	Comestible
Gaillet blanc	Galium album	
Gaillet jaune	Galium verum	
Gaillet odorant	Galium odoratum	

Vivaces, graminées et bulbes (2/3)

Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>	
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	
Germandrée petit-chêne	<i>Teucrium chamaedrys</i>	
Germandrée scorodaine	<i>Teucrium scorodonia</i>	
Gesse des prés	<i>Lathyrus pratensis</i>	
Glycérie aquatique	<i>Glyceria maxima</i>	Aquatique
Grande berce	<i>Heracleum sphondylium</i>	Mellifère
Grande mauve	<i>Malva sylvestris</i>	
Guimauve officinale	<i>Althaea officinalis</i>	Comestible
Héliantheme commun	<i>Helianthemum nummularium</i>	
Hellébore fétide	<i>Helleborus foetidus</i>	
Herbe aux mouches	<i>Inula conyza</i>	
Hippocrévide à toupet	<i>Hippocrepis comosa</i>	
Ibéris amer	<i>Iberis amara</i>	Messicole
Iris des marais	<i>Iris pseudoacorus</i>	Milieux humides
Jacinthe des bois	<i>Hyacinthoides non-scripta</i>	
Jonc arqué	<i>Juncus inflexus</i>	Milieux humides
Jonc épars	<i>Juncus effusus</i>	Milieux humides
Jonc noueux	<i>Juncus subnodulosus</i>	Milieux humides
Knautie des champs	<i>Knautia arvensis</i>	
Laîche couleur renard	<i>Carex otrubae</i>	Milieux humides
Laîche des bois	<i>Carex sylvatica</i>	Milieux humides
Laîche des marais	<i>Carex acutiformis</i>	Milieux humides
Laîche des rives	<i>Carex riparia</i>	Milieux humides
Laîche faux souchet	<i>Carex pseudocyperus</i>	Milieux humides
Laîche glauque	<i>Carex flacca</i>	
Laîche paniculée	<i>Carex paniculata</i>	Milieux humides
Laîche pendante	<i>Carex pendula</i>	Milieux humides
Linaires commune	<i>Linaria vulgaris</i>	
Lycoper d'Europe	<i>Lycopus europaeus</i>	
Lysimaque nummulaire	<i>Lysimachia nummularia</i>	
Lysimaque commune	<i>Lysimachia vulgaris</i>	
Marguerite blanche	<i>Leucanthemum ircutianum</i>	
Massette à feuilles étroites	<i>Typha angustifolia</i>	Aquatique
Massette à larges feuilles	<i>Typha latifolia</i>	Aquatique
Mauve à feuilles rondes	<i>Malva neglecta</i>	
Mauve musquée	<i>Malva moschata</i>	
Menthe aquatique	<i>Mentha aquatica</i>	Aquatique
Millepertuis perforé	<i>Hypericum perforatum</i>	
Miroir de Vénus	<i>Legousia speculum-veneris</i>	Messicole
Molène noire	<i>Verbascum nigrum</i>	
Molène thapsus	<i>Verbascum thapsus</i>	
Myosotis des marais	<i>Myosotis scorpioides</i>	Milieux humides
Nielle des blés	<i>Agrostemma githago</i>	Messicole

Vivaces, graminées et bulbes (3/3)

Origan commun	<i>Origanum vulgare</i>	Comestible Mellifère
Orpin blanc	<i>Sedum album</i>	
Oseille commun	<i>Rumex acetosa</i>	Comestible
Oyat	<i>Ammophila arenaria</i>	
Panicaut champêtre	<i>Eryngium campestre</i>	
Patience d'eau	<i>Rumex hydrolapathum</i>	Aquatique
Pavot douteux	<i>Papaver dubium</i>	
Petit boucage	<i>Pimpinella saxifraga</i>	
Petite pervenche	<i>Vinca minor</i>	
Pigamon jaune	<i>Thalictrum flavum</i>	
Pimprenelle	<i>Poterium sanguisorba</i>	
Plantain d'eau	<i>Alisma plantago-aquatica</i>	Aquatique
Plantain lancéolé	<i>Plantago lanceolata</i>	
Polygale commun	<i>Polygala vulgaris</i>	
Primevère officinale	<i>Primula veris</i>	
Pulicaire dysentérique	<i>Pulicaria dysenterica</i>	
Reine-des-prés	<i>Filipendula ulmaria</i>	
Renoncule âcre	<i>Ranunculus acris</i>	
Rorippe amphibie	<i>Rorippa amphibia</i>	Milieus humides
Roseau commun	<i>Phragmitre australis</i>	Milieus humides
Rubanier d'eau	<i>Sparganium erectum</i>	Aquatique
Salicaire commune	<i>Lythrum salicaria</i>	
Salsifis des prés	<i>Tragopogon pratensis</i>	
Saponaire des vaches	<i>Vaccaria hispanica</i>	Messicole
Sauge commune	<i>Salvia pratensis</i>	
Scabieuse colombaria	<i>Scabiosa columbaria</i>	
Scirpe aigu	<i>Schoenoplectus lacustris</i>	Milieus humides
Scirpe des marais	<i>Eleocharis palustris</i>	Milieus humides
Scrofulaire à oreillettes	<i>Scrophularia auriculata</i>	
Silène commun	<i>Silene vulgaris</i>	
Souci d'eau	<i>Caltha palustris</i>	Aquatique
Souci des champs	<i>Calendula arvensis</i>	Messicole
Succise des prés	<i>Succisa pratensis</i>	
Sureau hièble	<i>Sambucus ebulus</i>	
Tanaisie commune	<i>Tanacetum vulgare</i>	
Trèfle fraisier	<i>Trifolium fragiferum</i>	
Valériane officinale	<i>Valeriana officinalis</i>	Méllifère
Véronique des ruisseaux	<i>Veronica beccabunga</i>	Milieus humides
Véronique petit-chêne	<i>Veronica chamaedrys</i>	
Vipérine commune	<i>Echium vulgare</i>	

Sources :

Essences

En vert eure.gouv liste des essences locales– PNR des Boucles de Seine Normande

En orange liste de la chambre d'agriculture normandie – site internet

En bleu liste Végétal Local

En noir présent dans les 3 listes

Usage

En jaune les plantes mellifères ANC Calvados

Mellifères guide pndr seine normande

En violet les messicoles du conservatoire botanique national de brest

En noir bon sens et/ou google

ESSENCES LOCALES/ANCIENNES D'ARBRES FRUITIERS

Ma Commune, Grandeur Nature

Cerises

Géant d'Hedelfingen
Guigne d'Honfleur (locale)
Guigne Président Rivière (locale)
Napoléon Ordinger (locale)
Reine Hortense Stark Hardy Giant

Poires à couteau

Bési de Caen
Cardinal Georges d'Ambroise
Colette
Colorée de juillet
Conseiller de la Cour
De Nicolle
Doyenné d'Alençon
Figue d'Alençon
Jeanne d'Arc
Louis Pasteur
Oliviers de Serre
Passe Crassane
Pierre Corneille
Président Barabé
Président Casimir
Saint-Germain Gris

Poires à cuire

Poire de Coq rouge
Poire d'Hédouin
Poire Tabetier
Poire Catillac

Poire à eau-de-vie

De Grise

Poires à poiré

Poire de Crapaud
Poire de Fisée
Poire de Nicolle
Poire rouge de Vigny
Poire Saint-Michel

Pommes à cidre

Clos Renaux
Antoinette
Galopin
Marabot
Saint-Nicolas

Pommes à couteau

Belle du Havre
Belle de Pontoise
Belle fille normande
Bénédictin
Calville rouge d'été
Châtaignier Corvoisier
Châtaignier du Marais Vernier (à deux fins)
Curé Double bon pommier (à deux fins)
Court pendu rouge
Colapuy
Eclat
Faros
Fleur de mai
Grand Alexandre
Gros pigeonnet
Gros Locard
Petit Hôpital
Pigeonnet de Jerusalem
Pigeonné des Rois
Pigeonnet de Rouen
Pigeonnet blanc d'hiver
Pigeon rouge
Reinette Abry
Reinette de Bailleul (ou Gros-Hôpital)
Reinette de Caux
Reinette de Caux rouge
Reinette Clochard
Reinette Fardel
Reinette du Neubourg
Reinette du Mans
Revers
Transparente de Bois-Guillaume
Vertot

Prunes de Haute-Normandie
Ardoise
Bâtard gris
Gaillon
Gaillon anglais double
Prune d'avoine
Prune de Montfort
Prune de Saint-Mard
Reine Claude hâtive
Reine Claude tardive de Chambourcy
Reinette blanche ronde
Reinette rouge
Rognon
Verte-bonne
Violette école

Liste d'espèces invasives en Normandie – à proscrire

Ma Commune, Grandeur Nature

Espèces invasives Normandie :

Ailante glanduleux (*Ailanthus altissima*)
Ambroisie à feuille d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)
Ambroisie à épis lisses (*Ambrosia psilostachya*)
Azolla fausse-fougère (*Azolla filiculoides*)
Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
Balsamine de Balfour (*Impatiens balfourii*)
Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
Bident à fruits noirs (*Bidens frondosa*)
Buddleia du père David (*Buddleja davidii*)
Cerisier tardif (*Prunus serotina*)
Crassule de Helms (*Crassula helmsii*)
Egérie dense (*Egeria densa*)
Élodée du Canada (*Elodea canadensis*)
Élodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)
Épilode cilié (*Epilobium ciliatum*)
Grand lagarosiphon (*Lagarosiphon major*)
Hydrocotyle fausse-renoncule (*Hydrocotyle ranunculoides*)
Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*)
Jussie rampante (*Ludwigia peploides*)
Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*)
Lentille d'eau minuscule (*Lemna minuta*)
Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)
Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*)
Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*)
Renouée de Sakhaline (*Reynoutria sachalinensis*)
Renouée de Bohême (*Reynoutria x bohemica*)
Rhododendron des parcs (*Rhododendron ponticum*)
Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)

Liste existante aussi dans le guide de bonnes pratiques pour l'aménagement intégré des mares du CAUE27

D. Annexe 4 : Patrimoine bâti

1. Introduction

Les éléments bâtis identifiés à travers le plan de zonage n°2 (*cf. Document 3e.*) au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont répertoriés dans la présente annexe. Les dispositions à respecter, définies dans cette annexe, sont organisées en deux catégories.

Au sein de ces catégories, les éléments sont classés par communes et ont tous un numéro différent, figurant au plan de zonage et composé comme suit :

- *Exemple : AIY.B.1*
 - Trois lettres pour le code commune (par exemple AIY pour la commune d'Ailly)
 - Une lettre pour la catégorie de l'ERP
 - Un chiffre

2. Les catégories

- **Catégorie A** : Le petit patrimoine vernaculaire (tels que les murs de clôture ou les façades de constructions)
- **Catégorie B** : Les bâtiments et éléments architecturaux remarquables

3. Dispositions générales

a) *Dispositions s'appliquant à tous les éléments remarquables*

Les éléments bâtis repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage ainsi qu'au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques sont soumis aux règles suivantes :

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus sans porter atteinte aux caractéristiques architecturales ;

En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition de tout ou partie de la construction, induite par un événement à la suite d'un cas de force majeure ou l'impossibilité avérée de garantir la sécurité des personnes ou encore la pérennité de l'ouvrage, doit être précédée d'un permis de démolir.

Les éléments archéologiques et historiques présentés dans cette Annexe du présent règlement du PLUi sont protégés. Toute destruction de ces éléments patrimoniaux est strictement interdite (sauf cas de force majeure évoqué ci-dessus) et tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent faire l'objet d'une consultation des services de la DRAC et d'une autorisation d'urbanisme auprès de l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit du sol.

b) *Pour tous types d'édifices*

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses caractéristiques architecturales (volume et percements notamment).

Dans le cas d'un changement de destination, par exemple transformation d'un bâtiment agricole en habitation : « respect de la cohérence architecturale ».

Toute intervention, sur un bâtiment existant devra respecter les mises en œuvre adéquates des matériaux notamment dans le cas des appareillages de pierre de taille ou de brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies, soubassement, ...), l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique, sans surépaisseur, dessinant des contours réguliers ; pour les charpentes, respect du matériau d'origine, dans la mesure où celui-ci peut être identifié.

La préservation des enduits anciens est attendue chaque fois que cela est possible.

La restauration et la réalisation des enduits de façade se feront au mortier de chaux naturelle (CL-NHL-DL), en utilisant des sables tamisés fins et teintés.

La finition de l'enduit sera lissée, broyée ou talochée fin et présentera un aspect homogène et fin.

Un traitement différent des joints sera possible, en particulier pour les architectures éclectiques notamment XIXème, s'il correspond à une pratique en relation avec le type d'architecture : joints en relief, tirés au fer, etc.

c) *Les enduits*

Lorsque le matériau de décors est de teinte claire, la tonalité de l'enduit se rapprochera de celle-ci en étant légèrement plus foncée.

Lorsque le matériau de décors est de teinte plus soutenue la tonalité de l'enduit se rapprochera de celle-ci en étant légèrement plus claire afin de maintenir un contraste.

La teinte de l'enduit sera donnée par le sable, elle pourra être légèrement renforcée par l'adjonction de pigments naturels.

Il faut conserver et restituer les contrevents et persiennes, ainsi que leur disposition originelle : persiennes, demi-persiennes ou volets pleins, parfois différents selon l'étage concerné.

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portails de garage) devront être harmonisées dans le même camaïeu de couleurs.

d) *Modification de façades existantes*

Les constructions traditionnelles (en briques, à pans de bois, ...) sont dans la mesure du possible conservées dans leur aspect d'origine.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'une construction ancienne, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, bandeaux, pilastres, etc.) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

En cas de pose de volets roulants sur un bâtiment existant, le coffre ou caisson doit être intégré à la construction et placé sous le linteau de l'ouverture dans laquelle il s'intègre. Leur installation en saillie est proscrite sur les façades donnant directement sur la rue.

e) *Cas des percements*

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante. De même, la suppression de percements doit préserver la composition et l'harmonie de l'ensemble de la façade.

L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée doit être étudié en rapport avec l'ensemble de la façade.

En cas de changement de destination d'un commerce vers un logement entraînant une réfection de façade, les nouvelles ouvertures doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade.

f) *Sont interdits*

- Les enduits ciment, lorsque sa mise en œuvre n'est pas adaptée au bâtiment ;
- Le creusement dans l'épaisseur de l'enduit pour faire apparaître des éléments de maçonnerie non prévus pour être apparents ;
- Les baguettes plastiques sur les angles ;
- Les sorties de chaudières à ventouse, les pompes à chaleur, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation et leurs grilles de ventilation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens sur la ou les façades donnant sur l'espace public ;
- De peindre la brique ;
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques ;
- L'installation de sous-toiture goudronnée ou non respirante ;
- L'utilisation de matériaux nouveaux qui mettent en péril l'authenticité et l'intégrité de l'édifice ;
- Les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, chaux-ciment, peinture imperméable, tuiles métalliques.

4. Dispositions spécifiques à chaque catégorie

a) *Catégorie A : Le patrimoine vernaculaire*

Sont identifiés dans cette catégorie certains éléments (marquants dans l'espace ou identitaires) de patrimoine liés au territoire, au terroir.

Leurs caractéristiques spécifiques peuvent être liées à un impact dans l'environnement de par un linéaire important et/ou une implantation singulière.

Les dispositions à appliquer pour la protection du patrimoine vernaculaire :

- Prendre en compte ces éléments de patrimoine dans le projet. Il s'agit d'un patrimoine fragile qui a tendance à ne pas être entretenu et à disparaître ;
- Ceux-ci pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité de l'entité identifiée.

b) *Catégorie B : Les bâtiments et éléments architecturaux remarquables*

La catégorie des bâtiments remarquables correspond à des édifices d'une très grande qualité architecturale et patrimoniale, qui pourraient éventuellement faire l'objet d'une protection au titre des Monuments historique et qu'il convient donc de protéger.

Dispositions générales :

- Les évolutions des bâtiments remarquables devront préserver et respecter l'harmonie d'ensemble et les éléments architecturaux de qualité.
- Ils pourront faire l'objet d'adaptations, d'extensions, voire de démolitions partielles ou totales, dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité de l'entité identifiée.

Dispositions spécifiques pour les églises :

Ces dispositions s'appliquent à toutes les églises affectées ou désaffectées :

- Les voûtes lambrissées quand elles existent sont préservées et restaurées ;
- Les châssis de toit ne sont pas autorisés ;
- Les percements de nouvelles ouvertures ne sont pas autorisés ;
- Les mortiers et enduits anciens (pas de piquetages ou purges généraux) sont préservés. Les restaurations sur ce type de maçonneries doivent être effectuées par couturage et avec l'emploi de matériaux les plus proches possible de ceux d'origine ;
- Les matériaux de couverture suivants sont privilégiés : revenir si possible aux matériaux initiaux de couvertures : tuiles en terre cuite petit moule, essentage en chêne ou en ardoises pour les clochers, selon l'analyse architecturale.

5. Liste par commune des éléments protégés

Numéro ERP	Typologie d'éléments remarquables paysagers (ERP)	Localisation	Référence cadastrale
AILLY			
AIY.B.1	Statue de Saint-Médard	Rue de Saint-Médard	G0059
AIY.B.10	Coucou	5 rue de la Bucaille	G0845
AIY.B.11	Statue de Sainte-Barbe	Rue de Malpalu	G0524
AIY.B.12	Puits	Rue de Métreville	G1060
AIY.B.13	Pompe d'un puits	14 rue de la Bucaille	G0351
AIY.B.14	Calvaire	Rue du Bout de Vetz	B0165
AIY.B.15	Calvaire	Cimetière communal	B0071
AIY.B.16	Calvaire	Rue de la Mare des Fossés - Hameau de Gruchet	
AIY.B.17	Calvaire	Rue d'Ingremare	B0055
AIY.B.18	Statue Notre-Dame-de-Lourdes	Impasse Notre-Dame-de-Lourdes	B0113
AIY.B.19	Statue Notre-Dame-des-Sept-Douleurs	Les Quaizes	E0215
AIY.B.2	Pompe à eau - rue de Saint-Médard	Rue de Saint-Médard	
AIY.B.20	Lavoir	Chemin de la Ferme du bec	ZB0066
AIY.B.21	Croix de Buis	RD 69	
AIY.B.22	Pompe d'un puits	Rue de Métreville	
AIY.B.23	Pont	RD 177	
AIY.B.3	Façade du Chapitre de la charité	Rue de Saint-Médard	
AIY.B.4	Calvaire	Place de l'Eglise	
AIY.B.5	Monument aux Morts	Place de l'Eglise	
AIY.B.6	Four à pain	Cour de la Mairie	G0662
AIY.B.7	Statue Notre-Dame-de-Grâce	Avenue des Tilleuls	G0867
AIY.B.8	Pompe d'un puits	Rue Malpalu	G0167
AIY.B.9	Mur et portail	3 rue de la Bucaille	G0973
AIY.B.24	Entrée		G604
AIY.B.25	Bâtiment		G253
AIY.B.26	Bâtiment		G943
AIY.B.27	Entrée		G860
AIY.B.28	Bâtiment en briques		G206
AIY.B.29	Protection entrée		G206
AIY.B.30	Maison		G208
AIY.B.31	Entrée		
AIY.B.32	Chaumière		G1056
AIY.B.33	Entrée		
AIY.B.34	maison		G810
AIY.B.35	Entrée		
AIY.B.36	Entrée		G120
AIY.B.37	Maison		G120
AIY.B.38	Bâti agricole		G911
AIY.B.39	Maison		G168
AIY.B.40	Maison		G168
AIY.B.41	Chaumière		G819
AIY.B.42	Entrée		
AIY.B.43	Entrée		
AIY.B.44	Bâtiment		G867
AIY.B.45	Bâtiment		G746
AIY.B.46	Bâtiment		G895
AIY.B.47	Bâtiment		G146
AIY.B.48	Bâtiment		G148
AIY.B.49	Entrée		G812
AIY.B.50	Entrée		G812
AIY.B.51	Bâtiment		G916
AIY.B.52	Bâtiment		G918
AIY.B.53	Bâtiment		G924
AIY.B.54	Bâtiment		G871
AIY.B.55	Bâtiment		G10
AIY.B.56	Bâtiment		G1183
AIY.B.57	Bâtiment		G924
AIY.B.58	Bâtiment		G920
AIY.B.59	Bâtiment		G90
AIY.B.60	Entrée		

AIY.B.61	Bâtiment	G85
AIY.B.62	Bâtiment	G85
AIY.B.63	Bâtiment	G644
AIY.B.64	Entrée	
AIY.B.65	Entrée	G31
AIY.B.66	Entrée	
AIY.B.67	Entrée	
AIY.B.68	Entrée	
AIY.B.69	Bâtiment	G19
AIY.B.70	Entrée	G19
AIY.B.71	Bâtiments	G23
AIY.B.72	Entrée	G23
AIY.B.73	Bâtiment	G23
AIY.B.74	Bâtiment	G97
AIY.B.75	Bâtiment	G31
AIY.B.76	Bâtiment	G644
AIY.B.77	Entrée	
AIY.B.78	Bâtiment	G716
AIY.B.79	Entrée	
AIY.B.80	Bâtiment	G716
AIY.B.81	Bâtiment	G897
AIY.B.82	Bâtiment	G662
AIY.B.83	Bâtiment	G313
AIY.B.84	Bâtiment	G155
AIY.B.85	Bâtiment	G827
AIY.B.86	Bâtiment	G891
AIY.B.87	Entrée	
AIY.B.88	Bâtiment	G973
AIY.B.89	Bâtiment	G322
AIY.B.90	Entrée	G735
AIY.B.91	Entrée	
AIY.B.92	Entrée	
AIY.B.93	Portail	G697
AIY.B.94	Bâtiment	G808
AIY.B.95	Bâtiment	G808
AIY.B.96	Bâtiment	G784
AIY.B.97	Bâtiment	G1197
AIY.B.98	Bâtiment	G1003
AIY.B.99	Entrée_Portail	G1079
AIY.B.100	Bâtiment	G1090
AIY.B.101	Entée_portail	G1090
AIY.B.102	bâti	G691
AIY.B.103	Bâtiment	G284
AIY.B.104	Entrée_portail	G284
AIY.B.105	Entrée_portail	G286
AIY.B.106	Bâtiment	G571
AIY.B.107	Entrée	A601
AIY.B.108	Entrée	
AIY.B.109	Entrée	A540
AIY.B.110	Bâtiment	A540
AIY.B.111	Bâtiment	A540
AIY.B.112	Bâtiment	A702
AIY.B.113	Bâtiment	A643
AIY.B.114	Bâtiment	A404
AIY.B.115	Bâtiment	A713
AIY.B.116	Bâtiment	A713
AIY.B.117	Bâtiment	A648
AIY.B.118	Entrée	A387
AIY.B.119	Bâtiment	A389
AIY.B.120	Chaumière	A658
AIY.B.121	Bâtiment	A686
AIY.B.122	Bâtiment	A690
AIY.B.123		Rue de la Mare des Fosses

AIY.B.124	Murs et entrée	B178 - B202
AIY.B.125	Murs et entrées	B211 - B212
AIY.B.126	Murs et entrées	B222 - B269
AIY.B.127	Murs et entrées	C213 - C221
AIY.B.128	Murs et entrées	B216
AIY.B.129	Murs et entrée	G1196 - G1197
AIY.B.130	Mur et entrée	G1232 - G1234
AIY.B.131	Mur et entrée	G228
AIY.B.132	Mur et entrée	G874
AIY.B.133	Mur	G772 - G909
AIY.B.134	Mur et entrée	G180 - G804
AIY.B.135	Mur et entrées	G167 - G650
AIY.B.136	murs et entrées	G1050 - G1227
AIY.B.137	Mur et Entrée	
AIY.B.138	Mur	G568
AIY.B.139	Mur et entrée	G856 - G893
AIY.B.140	Mur+Entrée	G867
AIY.B.141	Mur	G146 - G867
AIY.B.142	Mur et entrée	G146 - G148
AIY.B.143	Mur et entrée	G812
AIY.B.144	Portail et murs	G1191 - G74
AIY.B.145	Mur et entrée	G1072 - G916
AIY.B.146	Mur	G1072 - G1072
AIY.B.147	Mur	G66 - G918
AIY.B.148	Mur et entrée	G924 - G924
AIY.B.149	Mur et Entrée	G1183 - G502
AIY.B.150	Mur et entrée	G58 - G925
AIY.B.151	Mur et entrée	G1032 - G717
AIY.B.152	Mur et entrée	G17 - G19
AIY.B.153	Mur	G23
AIY.B.154	Mur	G1148 - G1149
AIY.B.155	Mur	G798 - G798
AIY.B.156	Mur et entrée	G529 - G84
AIY.B.157	Mur et entrées	G897 - G897
AIY.B.158	Mur et entrée	
AIY.B.159	Mur et entrée	G155 - G757
AIY.B.160	Mur	G827 - G891
AIY.B.161	Mur	G891
AIY.B.162	Mur	G973
AIY.B.163	Mur et entrée	G973
AIY.B.164	Mur et entrée	G744
AIY.B.165	Mur et entrée	G1252 - G1254
AIY.B.166	Mur et portails	G431 - G808
AIY.B.167	Mur et entrée	G926
AIY.B.168	Mur_Entée_Portail	G691 - G692
AIY.B.169	Murs_Entrée_portail	G534 - G691
AIY.B.170	Mur	G350
AIY.B.171	Mur_Entrée_Portail	G281
AIY.B.172	Mur_Entrée	G350
AIY.B.173	Mur	A465 - A768
AIY.B.174	Mur et entrée	A658 - A719
AIY.B.175	Mur et entrée	A438 - A540
AIY.B.176	Mur et entrée	A397 - A656
AIY.B.177	Mur et entréé	
AIY.B.178	Mur	A713
AIY.B.179	Mur et entrée	A666
AIY.B.180	Mur et entrée	A383 - A655
AIY.B.181	Mur	

AUTHEUIL-AUTHUILLET			
A-A.A.1	Alternance de murs de clôtures en pierres et de façades sur rue		D0194, D0200, D0742, D0802, D0857, D0858, D0859, D0860
A-A.A.2	Mur de clôture en pierres		D0876, D0877, D0878, D0879, D0880
A-A.A.3	Mur de clôture		D0870
A-A.A.4	Mur de clôture		D0206, D0798, D0805
A-A.A.8	Corps de ferme ancien	Rue de la Fortelle	B0032
A-A.B.1	Maison de maître	RD 316	D0266
A-A.B.2	Maison de maître	Rue du Val	D0274
A-A.B.3	Maison en toit de chaume	Chemin de la Grâce	AD0184
A-A.B.4	Pont du chemin des îles	Chemin des îles	
A-A.B.7	Corps de ferme	Rue du Manoir	D0801
A-A.B.5	Corps de ferme	Rue du Manoir	D0800
A-A.B.6		Chemin des îles	AD0004

COURCELLES-SUR-SEINE			
CSS.A.4	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		B0674, B0755, B0768, B0769, B0906, B0907
CSS.A.1	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		B0986, B0987, B1045
CSS.A.2	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		B0707, B0928, B0930, B0940, B0976, B0977, B0995, B0996, B0997, B0998
CSS.A.3	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		B0486, B0489, B0707, B0776, B0777, B0778, B0925, B0926, B0928, B0930, B0940, B0976, B0977, B0995, B0996, B0997, B0998
CSS.B.1	Tour	Rue du Château d'eau	B0906
CSS.B.10	Ancien corps de ferme en pierres et briques	Rue du Château d'eau	B1045
CSS.B.2	Bâtiment en bois	Rue du Jeu de Sablé	B0906
CSS.B.3	Bâti ancien en pierres et tuiles plates	Rue du Jeu de Sablé	B0906
CSS.B.4	Bâti ancien en pierres et tuiles plates	Rue du Château d'eau	B0768
CSS.B.5	Bâti ancien	Rue du Château d'eau	B0768
CSS.B.6	Bâti ancien	Rue du Château d'eau	B0768
CSS.B.7	Corps de ferme en pierres	Rue du Jeu de Sablé	B0907
CSS.B.8	Corps de ferme en pierres	Rue du Jeu de Sablé	B0755
CSS.B.9	Bâti ancien en pierres et tuiles plates	Rue du Château d'eau	B0906

Numéro ERP	Typologie d'éléments remarquables paysagers (ERP)	Localisation	Référence cadastrale
CLEF VALLEE D'EURE			
CVE.B.1	Maison de maître	Rue de La Croix Blanche	C0556
CVE.B.2	Château de Bimorel	Bimorel	D0137
CVE.B.3	Dépendances au Château de Bimorel	Bimorel	D0277
FONTAINE-BELLENGER			
FBL.A.1	Mur de clôture		A0208, A0519, A0526
FBL.B.1	Lavoir	Rue du Lavoir	A0318
FBL.B.2	Lavoir	Rue du Lavoir	A0784
FBL.B.3	Bâti ancien	Rue des Vignes	B0294
FBL.B.4	Bâti ancien en pierres	Rue du Belvédère	A0889
FBL.B.5	Bâti ancien	Rue des Vignes	B0276
FBL.B.6	Corps de ferme	Rue de Marinette	C0282
GAILLON			
GAI.B.1	Château du Mont-Martin	Rue du Mont Martin	AB0274
GAI.B.2	Habitation avec toiture en tuiles plates et murs en pierres	Rue Georges Brassens	AX0043
GAI.B.3	Habitation en briques	Avenue Maréchal Leclerc	Al0096
GAI.B.4	Grange en pierres	Avenue du Maréchal Leclerc	Al0096
GAI.B.5	Grange	Avenue du Maréchal Leclerc	Al0096
GAI.B.6	Habitation avec toiture en tuiles plates et murs en pierres	Rue des Lavandières	AM0016
GAI.B.7	Habitation avec tuiles mécaniques	Rue des Lavandières	AM0015
GAI.B.8	Maison normande en pierres et toitures en tuiles	Rue des Lavandières	AN0112
GAI.B.9	Habitation	Rue des Lavandières	AX0063
GAI.B.10	Corps de ferme	Rue des Douaires	E0872
GAI.B.11	Habitation avec toiture en tuiles plates	Rue Georges Brassens	AX0043
GAI.B.12	Habitation	Rue du Pont	AM0065
GAI.B.13	Annexes avec toitures en tuiles	Rue du Pont	AM0065
GAI.B.14	Habitation avec toiture en tuiles plates	Rue des Lavandières	AM0025
GAI.B.15	Habitation avec murs en bauge et toiture en tuiles	Rue des Lavandières	AM0028
GAI.B.16	Annexe avec toiture en tuiles	Rue des Lavandières	AM0028
GAI.B.17	Construction en pierres avec toiture en tuiles plates	Rue des Lavandières	AX0063
HEUDREVILLE-SUR-EURE			
HSE.A.1	Mur de clôture		AB0192, AB0197, AB0198
HSE.A.2	Mur de clôture		AB0083, AB0243, AB0244, AB0246, AB0247
HSE.A.3	Mur de clôture		AD0013, AD0014, AD0015, AD0016, AD0017, AD0018, AD0019
HSE.A.4	Mur de clôture		AD0066
HSE.A.5	Mur de clôture		AC0266, AC0269
HSE.A.6	Mur de clôture		AC0199
HSE.A.7	Mur de clôture		AD0138, AD0141
HSE.A.8	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		AE0128, AE0129, AE0130, AE0131
HSE.B.1	Vannage	Rue de la Baronnerie	
HSE.B.2	Vannage	La Garenne	
HSE.B.3	Pont, vannage	Rue de Louvedalle	
HSE.B.4	Manoir	Le Bois Ricard	A0163
HSE.B.5	Ancienne gare		E0080
HSE.B.6	Moulin	Rue des Tilleuls	AD0014
HSE.B.8	Eglise	Rue de l'Ancienne poste	AC0232
HSE.B.9	Presbytère	Venelles des Charitons	AC0233

Numéro ERP	Typologie d'éléments remarquables paysagers (ERP)	Localisation	Référence cadastrale
LES TROIS LACS			
LTL.A.1	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		C0223, C0224, C0250, C0252, C0464, C0465, C0466, C0467
LTL.A.2	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		C0592, C0692, C0693
LTL.A.3	Mur de clôture		C0674
LTL.A.4	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		C0284, C0286, C0527, C0528, C0707
LTL.A.5	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		C0238, C0239, C0241, C0600, C0601
LTL.A.6	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		C0243, C0245, C0442, C0490, C0583, C0700, C0702, C0788
SAINT-AUBIN-SUR-GAILLON			
SAG.A.1	Mur de clôture		AE0284
SAG.A.10	Alternance de murs de clôtures et de pignons sur rue		AC0075, AC0192
SAG.A.11	Mur de clôture		AC0075, AC0192
SAG.A.12	Mur de clôture		AC0082
SAG.A.13	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		AC0121, AC0212, AC0224, AC0318, AC0319, AC0320
SAG.A.14	Mur de clôture		AC0001, AC0007, AC0008
SAG.A.15	Mur de clôture		AC0115, AC0118
SAG.A.16	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		AC0117, AC0118
SAG.A.17	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		AC0017, AC0018
SAG.A.18	Mur de clôture		AC0089, AC0176, AC0178, AC0259, AC0281, AC0282
SAG.A.19	Mur de clôture		AC0228
SAG.A.2	Mur de clôture		AC0046
SAG.A.20	Mur de clôture		AC0093
SAG.A.21	Mur de clôture		AC0177, AC0178, AC0229, AC0259, AC0281, AC0324
SAG.A.22	Mur de clôture		AC0124
SAG.A.23	Mur de clôture		ZE0098, ZE0306, ZE0307
SAG.A.24	Mur de clôture		ZE0096
SAG.A.25	Mur de clôture		ZE0036, ZE0037, ZE0074, ZE0096
SAG.A.26	Mur de clôture		ZE0037
SAG.A.27	Mur de clôture		ZE0037
SAG.A.28	Mur de clôture		ZE0039
SAG.A.29	Mur de clôture		ZE0040, ZE0041, ZE0057
SAG.A.3	Mur de clôture		AC0206, AC0207
SAG.A.30	Alternance de murs de clôtures et de pignons sur rue		ZE0056, ZE0161, ZE0162, ZE0228, ZE0229
SAG.A.31	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		ZE0046, ZE0230
SAG.A.32	Mur de clôture		ZH0116
SAG.A.33	Mur de clôture		AD0023, AD0025, AD0026, ZH0086
SAG.A.34	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		AD0025, AD0026, AD0027
SAG.A.35	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		AD0007, AD0016, AD0159, AD0251, AD0253
SAG.A.36	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		AD0005, AD0006, AD0285, AD0300
SAG.A.37	Mur de clôture		AD0023
SAG.A.38	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		AD0032, AD0236
SAG.A.39	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		AD0116, AD0117, AD0197
SAG.A.4	Mur de clôture		AC0200, AC0202
SAG.A.40	Mur de clôture		AD0297
SAG.A.41	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		AD0091, AD0297
SAG.A.42	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		AD0088, AD0089, AD0090
SAG.A.43	Mur de clôture		AD0088
SAG.A.44	Mur de clôture		AD0088
SAG.A.45	Mur de clôture		AD0087, AD0257

Numéro ERP	Typologie d'éléments remarquables paysagers (ERP)	Localisation	Référence cadastrale
SAG.A.47	Mur de clôture		AD0262
SAG.A.48	Mur de clôture		AD0258
SAG.A.49	Mur de clôture		AD0076, AD0077
SAG.A.5	Mur de clôture		AC0069
SAG.A.50	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		AC0030
SAG.A.51	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		ZL0077, ZL0078
SAG.A.52	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		ZL0019
SAG.A.53	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		ZL0022
SAG.A.54	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		ZL0095, ZL0192, ZL0193
SAG.A.55	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		ZL0098
SAG.A.56	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		ZL0010
SAG.A.57	Mur de clôture		ZK0039
SAG.A.58	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		ZK0243, ZK0244, ZK0602, ZK0603
SAG.A.59	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		ZK0556
SAG.A.6	Mur de clôture		AC0193
SAG.A.60	Mur de clôture		ZK0620
SAG.A.61	Alternance de murs de clôtures et de pignons sur rue		ZK0623, ZK0625
SAG.A.62	Mur de clôture		ZK0622, ZK0623
SAG.A.63	Mur de clôture		ZK0622, ZL0144
SAG.A.64	Mur de clôture		ZK0620
SAG.A.65	Mur de clôture		ZK0014, ZK0015
SAG.A.66	Mur de clôture		ZK0014, ZK0657
SAG.A.67	Mur de clôture		ZK0658
SAG.A.68	Mur de clôture		ZK0006, ZK0007
SAG.A.69	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		ZK0095
SAG.A.7	Mur de clôture		AC0260
SAG.A.70	Mur de clôture		ZK0095
SAG.A.71	Mur de clôture		ZK0595
SAG.A.72	Mur de clôture		ZK0232
SAG.A.73	Mur de clôture		ZK0528, ZK0594
SAG.A.74	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		ZO0067, ZO0104, ZO0107, ZO0113, ZO0114
SAG.A.75	Mur de clôture		ZK0593
SAG.A.76	Mur de clôture		ZK0221
SAG.A.77	Mur de clôture		ZK0221
SAG.A.78	Mur de clôture		ZK0221
SAG.A.79	Mur de clôture		ZN0047
SAG.A.8	Mur de clôture		AC0072
SAG.A.80	Mur de clôture		ZN0047
SAG.A.81	Mur de clôture		ZN0020
SAG.A.82	Mur de clôture		ZN0020
SAG.A.83	Mur de clôture		ZD0240, ZD0241, ZD0242, ZD0243, ZD0246, ZD0247
SAG.A.84	Mur de clôture		ZD0048
SAG.A.85	Mur de clôture		ZD0048
SAG.A.86	Mur de clôture		ZD0040, ZD0041
SAG.A.87	Mur de clôture		ZD0041, ZD0236
SAG.A.88	Mur de clôture		AE0128, AE0303, AE0304
SAG.A.89	Mur de clôture		ZD0240, ZD0241, ZD0244, ZD0245
SAG.A.9	Mur de clôture		AC0064, AC0065
SAG.A.90	Mur de clôture		ZM0024
SAG.A.91	Mur de clôture		ZM0025
SAG.A.92	Mur de clôture		AE0105, AE0108
SAG.A.93	Mur de clôture		AE0089, AE0090
SAG.A.94	Mur de clôture		AE0053
SAG.A.95	Mur de clôture		AE0070
SAG.A.96	Mur de clôture		ZC0131, ZC0132, ZC0133, ZC0139
SAG.A.97	Alternance de murs de clôtures et de façades sur rue		ZA0027
SAG.A.98	Mur de clôture		ZA0045
SAG.B.1	Bâti ancien	Rue du Moulin Brûlé	AD0252
SAG.B.10	Bâti ancien	Rue des Vignes du Chêne	AD0116

Numéro ERP	Typologie d'éléments remarquables paysagers (ERP)	Localisation	Référence cadastrale
SAG.B.11	Bâti ancien	Rue des Vignes du Chêne	AD0117
SAG.B.12	Bâti ancien	Rue du Cou d'Âne	AD0243
SAG.B.13	Bâti ancien	Rue du Bois Léopard	AD0297
SAG.B.14	Bâti ancien	Rue de La Vallée	
SAG.B.15	Bâti ancien	Rue de La Vallée	AD0287
SAG.B.16	Bâti ancien	Rue de La Vallée	AD0056, AD0057
SAG.B.18	Bâti ancien	Rue de La Vallée	AD0067
SAG.B.19	Bâti ancien	Rue de La Vallée	AD0262
SAG.B.2	Bâti ancien	Rue du Moulin Brûlé	AD0282, AD0281, AD0283, AD0285, AD0284
SAG.B.20	Bâti ancien	Rue du Bois Léopard	AD0077
SAG.B.21	Bâti ancien	Rue du Bois de Jeufosse	ZH0045, ZH0044
SAG.B.22	Moulin	Rue du Bois de Jeufosse	ZE0039
SAG.B.23	Château de Jeufosse	Rue du Bois de Jeufosse	ZE0039
SAG.B.24	Bâti ancien	Impasse de la Côte	ZE0046
SAG.B.25	Corps de ferme du Montmerel	Rue du Montmerel	ZE0307, ZE0093
SAG.B.26	Habitation	Rue du Montmerel	ZE0096
SAG.B.27	Bâti ancien	Rue du Montmerel	ZE0307
SAG.B.28	Maison ancienne en pierres	Rue du Montmerel	AC0089
SAG.B.29	Maison ancienne en pierres	Rue du Montmerel	AC0259
SAG.B.3	Bâti ancien	Rue du Moulin Brûlé	AD0285
SAG.B.88	Corps de ferme - bâtis anciens	Rue de Pacy	ZK00605, ZK00604, ZK00179
SAG.B.89	Corps de ferme - bâtis anciens	Rue de Pacy	ZO00113
SAG.B.90	Corps de ferme - bâtis anciens	Rue de Pacy	ZK0094, ZK0095
SAG.B.91	Corps de ferme - bâtis anciens	Rue du Moulin Brûlé	AD0281, AD0282, AD0283, AD0284, AD0285, AD0286, AD0312, AD0313
SAG.B.92	Corps de ferme - bâtis anciens	Rue de La Vallée	AD0094, AD0254, AD0255, AD0256, AD057
SAG.B.93	Corps de ferme - bâtis anciens	Rue du Bois de la Fosse	AD0290, AD0005, AD0006, AD0301, AD0311
SAG.B.94	Corps de ferme - bâtis anciens	Rue de La Vallée	AD0059, AD0155, AD0263, AD0264
SAG.B.30	Bâti ancien	Rue du Montmerel	AC0259
SAG.B.31	Eglise	Rue des Motelles	AC0072
SAG.B.32	Bâti ancien	Rue du Val d'Any	AC0230
SAG.B.33	Bâti ancien	Rue du Val d'Any	AC0192
SAG.B.34	Bâti ancien	Rue du Val d'Any	AC0065
SAG.B.35	Bâti ancien	Rue du Val d'Any	AC0065
SAG.B.36	Habitation avec toiture en tuiles plates	Rue des Motelles	AC0070
SAG.B.37	Bâti ancien	Rue des Brûlins	AC0018
SAG.B.38	Bâti ancien	Rue de la Grange Vimont	ZL0019
SAG.B.39	Bâti ancien	Rue de la Grange Vimont	ZL0019
SAG.B.4	Bâti ancien	Impasse de la Fontaine des Monts	AD0300
SAG.B.40	Bâti ancien	Chemin du Pont Bouilli	ZK0052
SAG.B.41	Bâti ancien	Chemin du Pont Bouilli	ZK0052
SAG.B.42	Bâti ancien	Rue des Lavandières	ZK0033
SAG.B.43	Bâti ancien	Rue des Corricards	ZK0557
SAG.B.44	Maison de maître	Rue des Haguettes	ZK0014, ZK0015
SAG.B.45	Bâti ancien en pierres et tuiles plates	Rue des Corricards	ZK0014
SAG.B.46	Bâti ancien en pierres et tuiles plates	Rue des Corricards	ZK0014
SAG.B.47	Bâti ancien en pierres	Rue des Corricards	ZK0657
SAG.B.48	Bâti ancien en pierres	Rue des Corricards	ZK0658
SAG.B.49	Bâti ancien	Chemin des Haguettes	ZK0006
SAG.B.5	Bâti ancien	Impasse de la Fontaine des Monts	AD0301
SAG.B.50	Kiosque	Domaine de Saint-Aubin	ZK0212
SAG.B.51	Château des Rotoirs	Domaine de Saint-Aubin	ZK0217
SAG.B.52	Bâti ancien	Rue des Marnières	ZK0595
SAG.B.53	Bâti ancien	Rue des Marnières	ZK0095
SAG.B.54	Lavoir	Rue de Pacy	ZK0093
SAG.B.55	Bâti ancien en pierres	Rue de Pacy	ZK0594
SAG.B.56	Bâti ancien en pierres et tuiles plates	Rue de Pacy	ZK0527
SAG.B.57	Bâti ancien	Rue de Pacy	ZK0527
SAG.B.58	Bâti ancien	RD 65	ZK0509, ZK0593
SAG.B.59	Bâti ancien	RD 65	ZK0605
SAG.B.6	Bâti ancien	Rue du Moulin Brûlé	AD0007
SAG.B.60	Calvaire	Rue de la Porte Rouge	ZN0012
SAG.B.61	Corps de ferme en pierres et tuiles plates	Rue des Corricards	ZN0047
SAG.B.62	Corps de ferme en pierres et tuiles plates	Rue des Corricards	ZN0047
SAG.B.63	Bâti ancien	La Butte Verte	ZN0020
SAG.B.64	Bâti ancien	La Butte Verte	ZN0020
SAG.B.65	Bâti ancien	La Butte Verte	ZN0020
SAG.B.66	Corps de ferme ancien	Beauchêne	ZA0053
SAG.B.67	Corps de ferme ancien	Beauchêne	ZA0053
SAG.B.68	Corps de ferme ancien	Beauchêne	ZA0053
SAG.B.69	Bâti ancien en pierres et tuiles plates	Beauchêne	ZA0027
SAG.B.7	Bâti ancien	Rue du Moulin Brûlé	AD0007, AD0168, AD0253
SAG.B.70	Corps de ferme ancien	Beauchêne	ZA0053
SAG.B.71	Bâti ancien	Rue des Fermes Cadot	AE0053
SAG.B.72	Bâti ancien	Rue des Fermes Cadot	AE0335, AE0337
SAG.B.73	Corps de ferme ancien	Rue des Fermes Cadot	AE0070
SAG.B.74	Bâti ancien	Rue du Buisson	AE0082
SAG.B.75	Bâti ancien	Rue du Buisson	AE0083

Numéro ERP	Typologie d'éléments remarquables paysagers (ERP)	Localisation	Référence cadastrale
SAG.B.76	Bâti ancien	Rue du Buisson	AE0083
SAG.B.77	Corps de ferme en pierres et tuiles plates	RD 316	ZM0024
SAG.B.78	Corps de ferme en pierres	RD 316	ZM0025
SAG.B.79	Corps de ferme en pierres	RD 316	ZM0025
SAG.B.8	Bâti ancien	Rue du Moulin Brûlé	AD0253
SAG.B.80	Bâti ancien avec toiture en queue de geai	Rue du Fief Cadot	AE0264
SAG.B.81	Bâti ancien en pierres et tuiles plates	Rue du Fief Cadot	AE0284
SAG.B.82	Bâti ancien	Rue du Malassis	ZD0040
SAG.B.83	Bâti ancien en pierres et tuiles plates	Rue Saint-Laurent	ZD0041
SAG.B.84	Bâti ancien	Rue du Malassis	ZD0043
SAG.B.85	Bâti ancien	Rue du Malassis	AD0048
SAG.B.86	Bâti ancien	Vigny	ZD0084
SAG.B.87	Moulin	Le Moulin Brûlé	ZH0033
SAG.B.9	Bâti ancien	Rue du Bois de la Fosse	AD0025

SAINT-JULIEN-DE-LA-LIEGUE

SJL.B.1	Corps de ferme	Hameau Bihobert	B0032
---------	----------------	-----------------	-------

SAINT-PIERRE-DE-BAILLEUL

SPB.B.1	Grange		
SPB.B.10	Bâti ancien	Rue du Moucel	B0379
SPB.B.11	Bâti ancien	Rue du Moucel	B0379
SPB.B.12	Bâti ancien	Route de Bray	B0558
SPB.B.13	Bâti ancien	Route de Bray	B0558
SPB.B.2	Bâti ancien		
SPB.B.3	Bâti ancien		
SPB.B.4	Bâti ancien	Rue de la Couture	B0477
SPB.B.5	Bâti ancien	Rue de la Couture	B0373
SPB.B.6	Bâti ancien en pierres	Rue de la Chartreuse	A0030
SPB.B.7	Bâti ancien en pierres	Rue de la Chartreuse	A0030
SPB.B.8	Eglise	Place de l'Eglise	B0374
SPB.B.9	Bâti ancien	Rue du Moucel	B0379

SAINT-PIERRE-LA-GARENNE

SPG.A.1	Mur de clôture		AC0098
SPG.B.1		Rue du Val Asselin	D0128
SPG.B.2	Eglise	Rue du Fond du Val	AC0098

LE VAL D'HAZEY

VDZ.A.1	Mur de clôture		AC0033
VDZ.A.10	Mur de clôture		AE0091, AE0092, AE0093
VDZ.A.11	Mur de clôture		AP0063
VDZ.A.12	Mur de clôture		AP0063
VDZ.A.13	Mur de clôture		AP0091, AP0092, AP0096
VDZ.A.14	Mur de clôture		AD0035, AD0037, AD0038
VDZ.A.15	Mur de clôture		AC0047, AC0140
VDZ.A.16	Mur de clôture		AC0131, AC0132, AC0141
VDZ.A.17	Mur de clôture		AC0129
VDZ.A.18	Mur de clôture		AC0142
VDZ.A.19	Mur de clôture		AL0079, AL0080, AL0081, AL0082, AL0083, AL0084, AL0085, AL0086
VDZ.A.2	Mur de clôture		AC0032
VDZ.A.20	Mur de clôture		A0106
VDZ.A.21	Mur de clôture		A0104
VDZ.A.3	Mur de clôture		AC0030
VDZ.A.4	Mur de clôture		AC0028
VDZ.A.5	Mur de clôture		AB0014
VDZ.A.5	Mur de clôture		AB0213
VDZ.A.6	Mur de clôture		AH0032
VDZ.A.7	Mur de clôture		AH0032
VDZ.A.8	Mur de clôture		AH0035, AH0040, AH0053, AH0056
VDZ.A.9	Mur de clôture		AH0057, AH0058
VDZ.B.1		Allée des Sources	AP0091
VDZ.B.2	Chapelle Notre-Dame de Tournebut	Rue de Tournebut	AH0062
VDZ.B.3	Château de Tournebut	Rue de Tournebut	AH0032
VDZ.B.4	Petit Château de Grosmenil	Rue Gros Mesnil	AH0022
VDZ.B.5	Chapelle de Bethléem		A1464
VDZ.B.6	Moulin	Le Moulin des Quatre Vents	ZA0041

VILLERS-SUR-LE-ROULE

VSR.A.1	Mur de clôture		ZC0283
VSR.B.1	Calvaire	Rue de l'Eglise	ZC0080
VSR.B.2	Eglise	Rue de l'Eglise	ZC0138

Annexe 5 : Dispositions applicables spécifiquement aux corps de ferme situés sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon

Les corps de ferme sont identifiés comme des éléments architecturaux remarquables liés au territoire, à son passé et à son héritage agricole.

Leurs caractéristiques spécifiques peuvent être liées à l'aspect extérieur de leur bâti, à la présence de linéaire important, aux matériaux utilisés ; aux toitures, etc. Les corps de ferme représentent un part important des volumes bâtis en milieu rural. Ce sont des éléments importants dans le paysage bâti des villages.

Dispositions générales aux corps de ferme :

- Préserver l'intégrité et l'unité de la cour,
- Limiter les adjonctions ou surélévations,
- Apporter un soin particulier aux percements de murs aveugles et aux ouvertures en toiture,
- Conserver la lecture de la fonction initiale des différents bâtiments,

Localisation – parcelles	Dispositions spécifiques	Protections au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme
<i>Rue des Brulins (AC0017 et AC0018)</i>	<p>Sont uniquement autorisés les travaux de réhabilitation, rénovation et d'extensions du bâti existant.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les enduits lisses ; - L'aménagement d'un nouvel accès. <p>Seront utilisés pour les extensions les matériaux et pentes que le bâti existant.</p>	Les murs d'enceintes, ainsi que le bâti identifié SAG.B.37 sont des éléments linéaires et remarquables protégés au titre du Code de l'urbanisme.
<i>Rue de la mare en Pierre (ZL0334, ZL0335, ZL0336, ZL0337, ZL0338 et ZL0339)</i>	La nouvelle construction d'habitation s'implantera perpendiculairement à la rue de la Grange Vimont au fond de l'unité foncière.	Les murs d'enceintes, ainsi que les bâtis identifiés SAG.B.38 et SAG.B.39 sont des éléments linéaires et remarquables protégés au titre du Code de l'urbanisme.
<i>Hameau de Covicourt (AD0006 ; AD0005 ; AD0290 ; AD0301 ; AD0313 ; AD0312 ; AD0285 ; AD0286 ; AD0284 ; AD0281 ; AD0282 ; AD0283 et AD0284)</i>	<p>La construction d'habitations sur les parcelles AD0006 et AD0005 est encadrée de la sorte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elles s'implanteront parallèlement au mur d'enceinte situé le long de la rue de du bois de la Fosse ; - Elles s'implanteront dans la bande constructible visible au plan de zonage n°1 et 2 (soit en limite du mur ou soit à 3m du mur) ; 	<p>Le corps de ferme est classé comme élément paysager protégé au titre de l'article L.151-23. Une bande constructible de 9m de profondeur est maintenue le long du mur d'enceinte situé rue du bois de la Fosse.</p> <p>Les linéaires de murs d'enceinte sont protégés au titre du Code de l'urbanisme.</p>



	<ul style="list-style-type: none"> - La largeur de la construction sera limitée à 6m ; - La toiture sera en double pentes à 45° et sera en tuiles (en terre cuite, schistes, mécaniques, plates ou petites tuiles) ; - Aucun accès nouveau ne pourra être aménagé. 	<p>Les corps de fermes sont identifiés SAG.B.91 et SAG.B.93 comme élément remarquable protégé au titre du Code de l'urbanisme.</p>
--	---	--

E. Annexe 6 : Nuancier

L'Agglomération Seine-Eure souhaite mettre en place un nuancier afin de préserver son identité architecturale et paysagère et favoriser une meilleure intégration des constructions dans le paysage.

Ce nuancier a été élaboré à partir d'un relevé photographique des bâtis « traditionnels » présents sur le territoire. Il a permis de souligner que les couleurs observées sont liées à l'utilisation de matériaux présents localement.

- Le présent nuancier est composé de plusieurs teintes, organisées de la façon suivante :
- Teintes applicables aux façades et modénatures
- Teintes applicables aux modénatures uniquement ainsi que pour les façades plâtres, très ouvragées, percées généreusement.
- Teintes applicables aux éléments secondaires et pans de bois

Ces teintes font références au RAL ainsi qu'aux gammes Weber Saint-Gobain (WB), Parexlanko (PXL) et Produits de Revêtement du Bâtiment (PRB).

Le règlement du PLUi se réfère à ce nuancier de couleurs pour la réalisation de tout projet.

Façades et modénatures				
RAL	NCS	RVB	WEBER	PRB
1001	2020-Y40R	ceb487	010 Beige ocre	TON SABLE
1024	3040-Y40R	b89650	304 Ocre doré	LASCAUX
1015	1010-Y40R	e6d9bd	230 Doré clair	CHAMPAGNE
/			312 Terre orange	TENERE
1011	3050-Y40R	af8552	313 Ocre rouge moyen	/
7002	6005-Y50R	827d67	347 Beige chanvre	FRANCHE COMTÉ
/			299 Orange bauxite	CAP CORSE
/			303 Terre rouge brun	/
1014	2010-Y20R	dfcea1	212 Terre beige	VALLÉE DE SEVRE
1001	2020-Y40R	ceb487	232 Mordoré	ILE DE FRANCE
/	2030 Y20R		297 Ocre chaud	CARTHAGE
/	2010 Y30R		044 Brun clair	PLAINE DE LUÇON
/	3020 Y30R		012 Brun	KENYA
/			314 Ocre toscane	/
/	4040 Y30R		319 Terre brûlée	TENERE
/			013 Brun foncé	CAMARGUE
1002	3020-Y20R	d0b173	215 Ocre rompu	BERRY
/			495 Beige schiste	BOCAGE VENDÉEN
1019	3020-Y60R	a6937b	240 Marron moyen	TOLÈDE
3012	3030-Y40R	c68873	320 Rose brun	/
1013	1010-Y20R	e5dfcc	545 Terre d'arène	AQUITAINE
8008	6030-Y10R	735230	296 Brun liège	/
8025	6010-Y70R	765d4d	345 Brun chaume	ABIDJAN (SUN+)
8002	6030-Y70R	774c3b	658 Brun rocaille	/
/			086 Ocre rosé	/

Modénatures et façades plâtres et ouvrages

RAL	NCS	RVB	WEBER	PRB
/			009 Beige	AZAY-LE-RIDEAU
9001	1005-Y20R	eee9da	207 Beige clair	AQUITAINE
			001 Blanc cassé	OSLO
			015 Pierre claire	JAUNE TOURAINE
	1505 Y20R		279 Pierre grisée	OSLO
/			203 Cendre beige clair	GIBRALTAR
			324 Blanc craie	BLANC DE NOIRMOUTIER
9002	1502-Y	dadb5	370 Blanc calcaire	ISLANDE
/			495 Beige schiste	BOCAGE VENDÉEN

Eléments secondaires et pans de bois

RAL	NCS	RVB	WEBER	PRB
			949 Ardoise bleue	/
			950 Vert bambou	AMZONIE
			574 Schiste vert	/
			938 Vert glaise	/
			925 Jaune torchi	/
	4040 Y30R		319 Terre brûlée	TENERE
8025	6010-Y70R	765d4d	345 Brun chaume	ABIDJAN (SUN+)
8017	7020-Y90R	45302b	665 Brun travailon	/
			344 Rouge obsidienne	/
	4040-Y80R		343 Rouge carmine	BURGOS



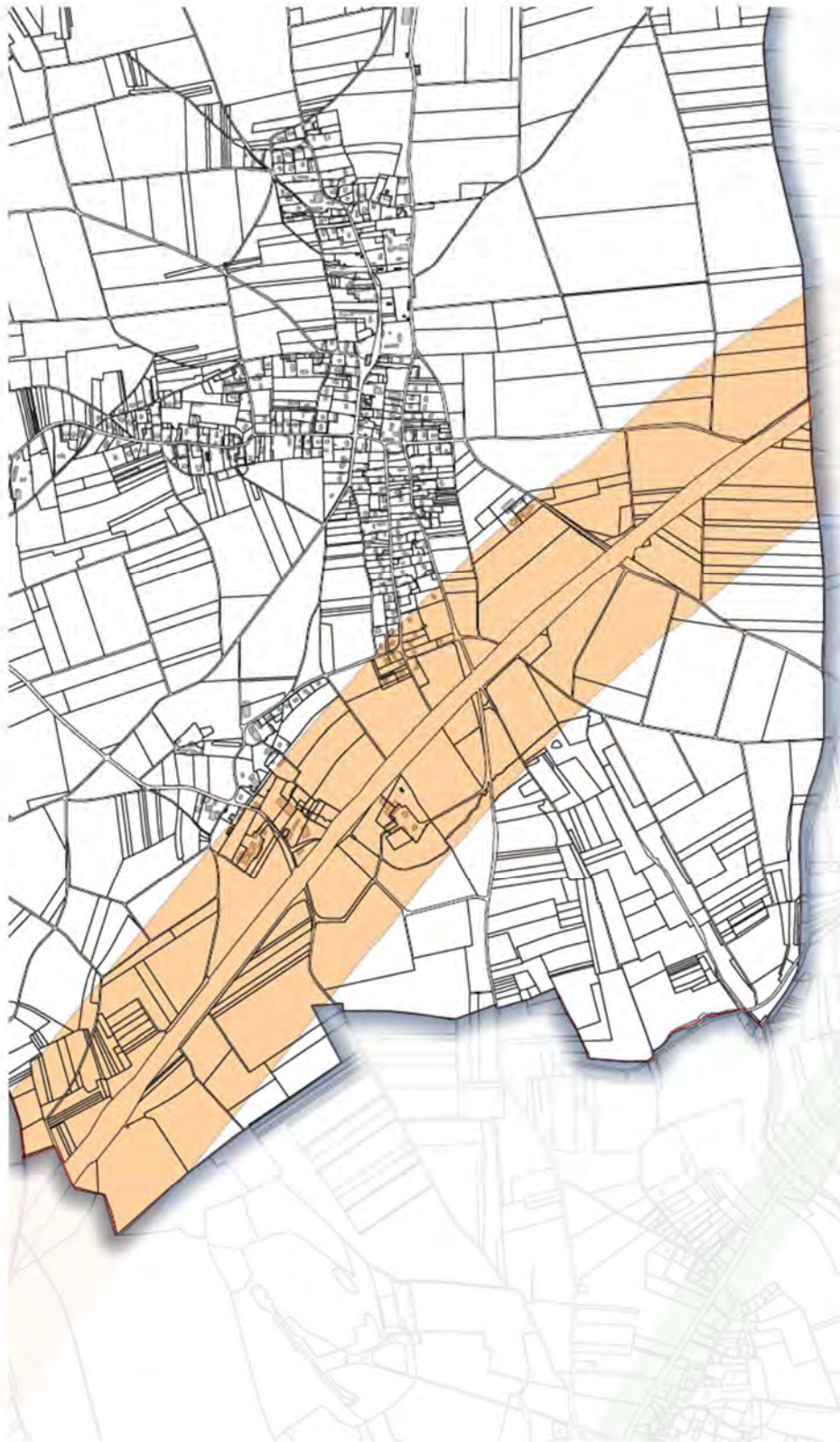
G. Annexe 7 : Schéma de Gestion des Eaux Pluviales de Saint-Aubin-sur-Gaillon



H. Annexe 8 : Zonages réglementaires des clôtures

I. Annexe 9 : Classement sonore et clôtures

1 : 12 000

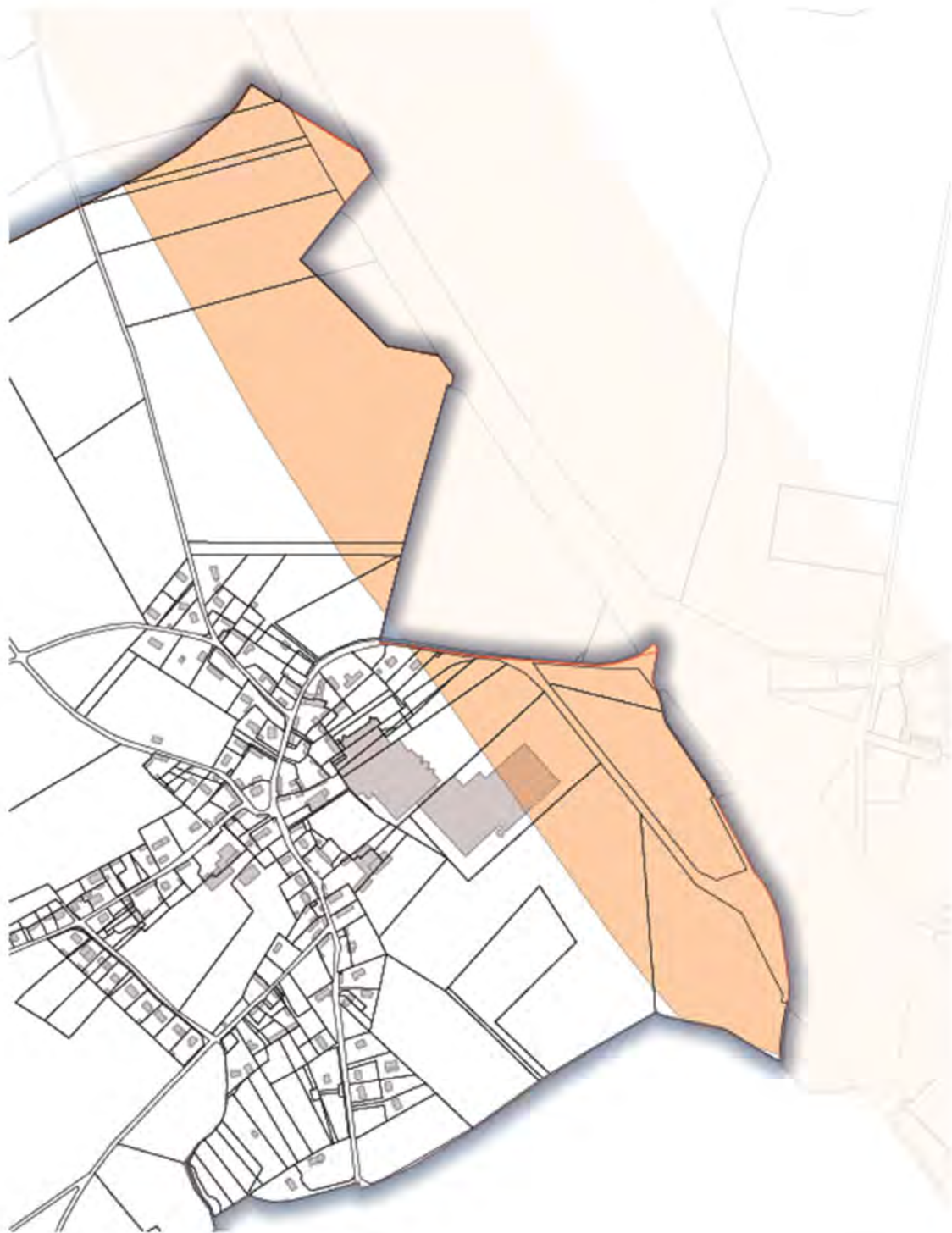


Couloir nuisances sonores
A 13 (300 m)

seine
agglo

Zonage réglementaire clôtures - AILLY

Classement sonore et clôtures - CHAMPENARD



▲
1 : 5 000

Couloir nuisances sonores
A 13 (300 m)

Zonage réglementaire clôtures - COURCELLES SUR SEINE



1 : 7 000

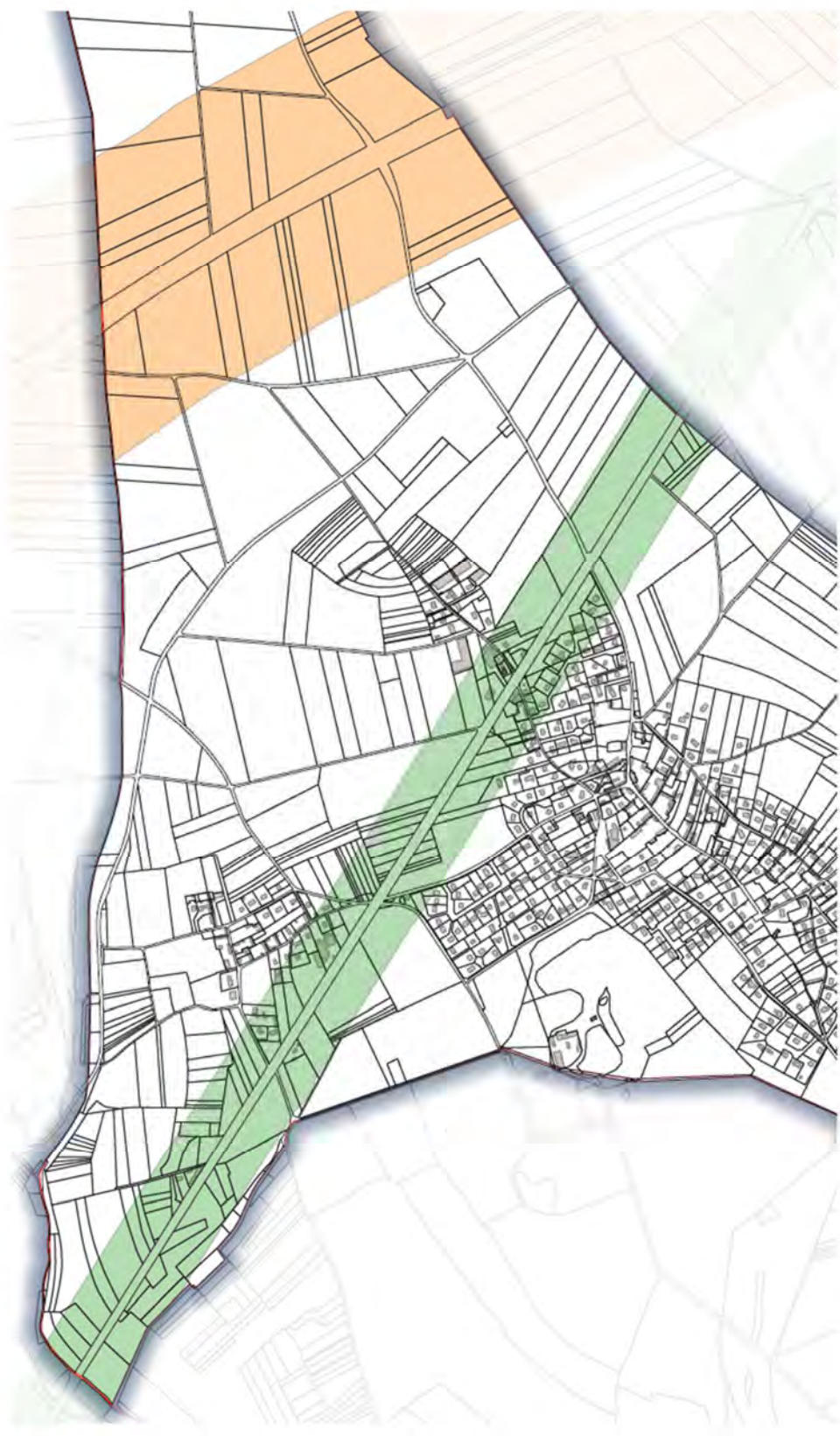


Couloir nuisances sonores

Voie ferrée (303 m)

D 316 (100 m)

Zonage réglementaire clôtures - FONTAINE BELLENGER

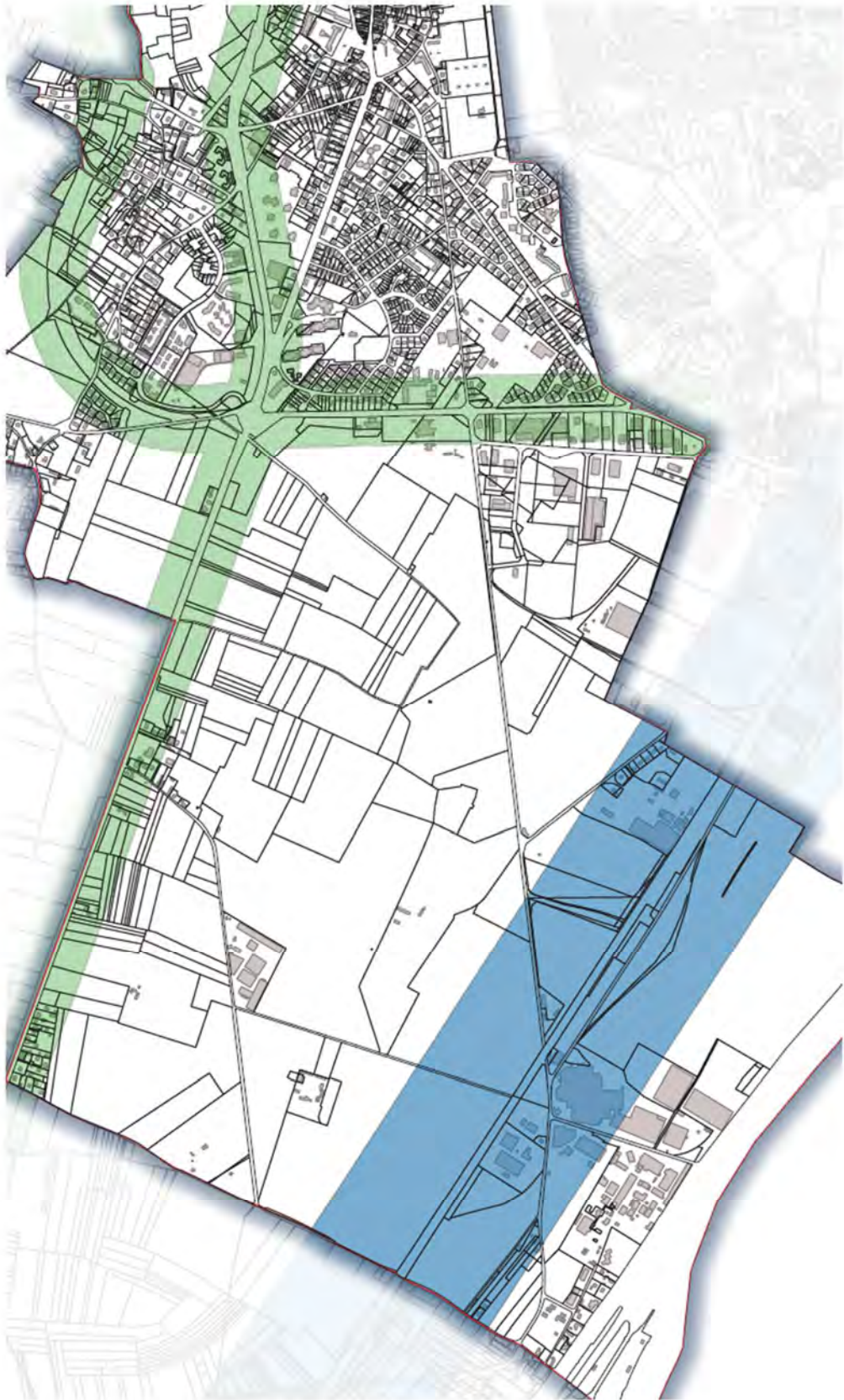


1 : 8 500

Couloir nuisances sonores
D 6015 (100 m)
A 13 (300 m)

Zonage réglementaire clôtures - GAILLON

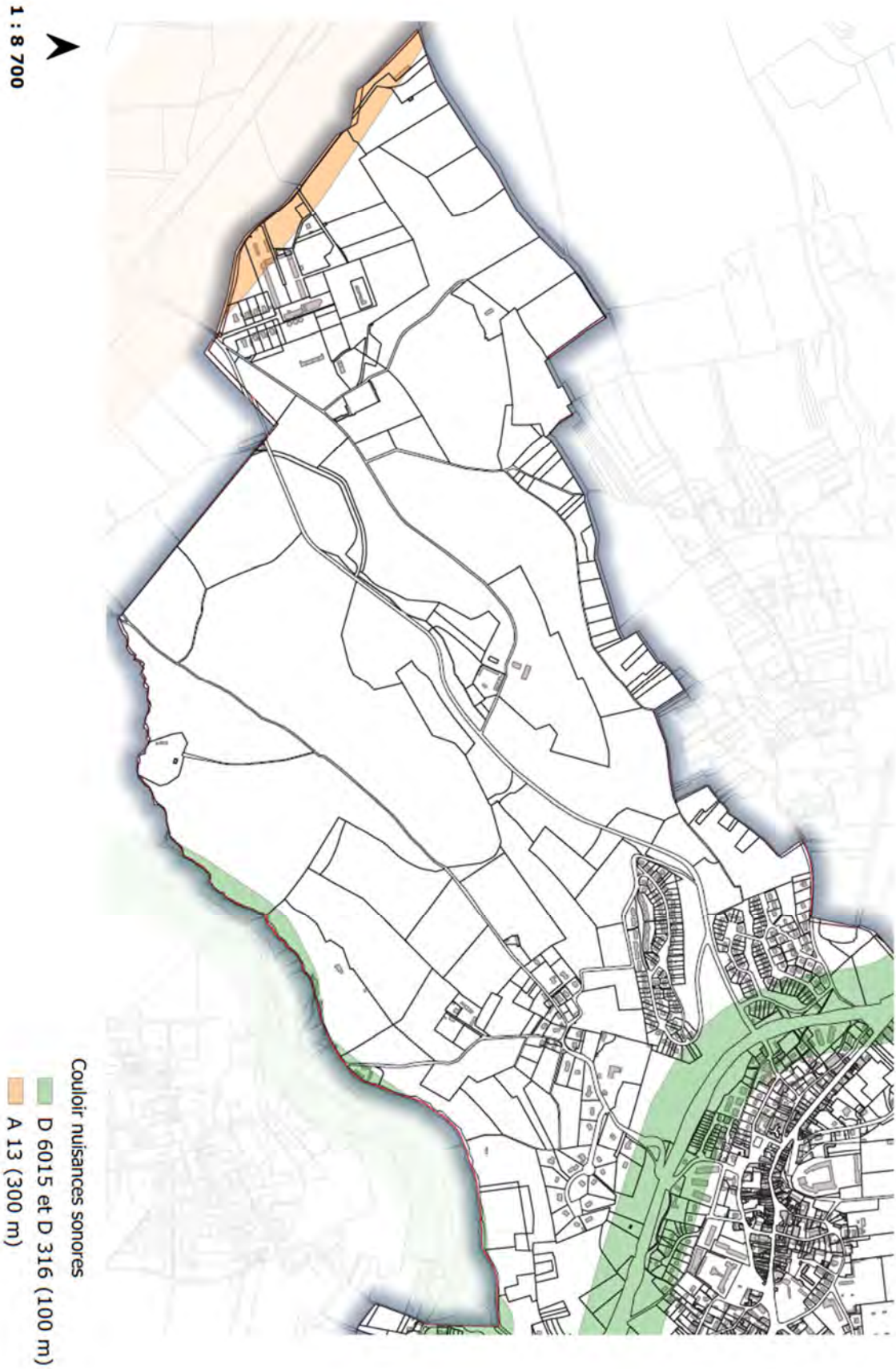
1 : 11 000



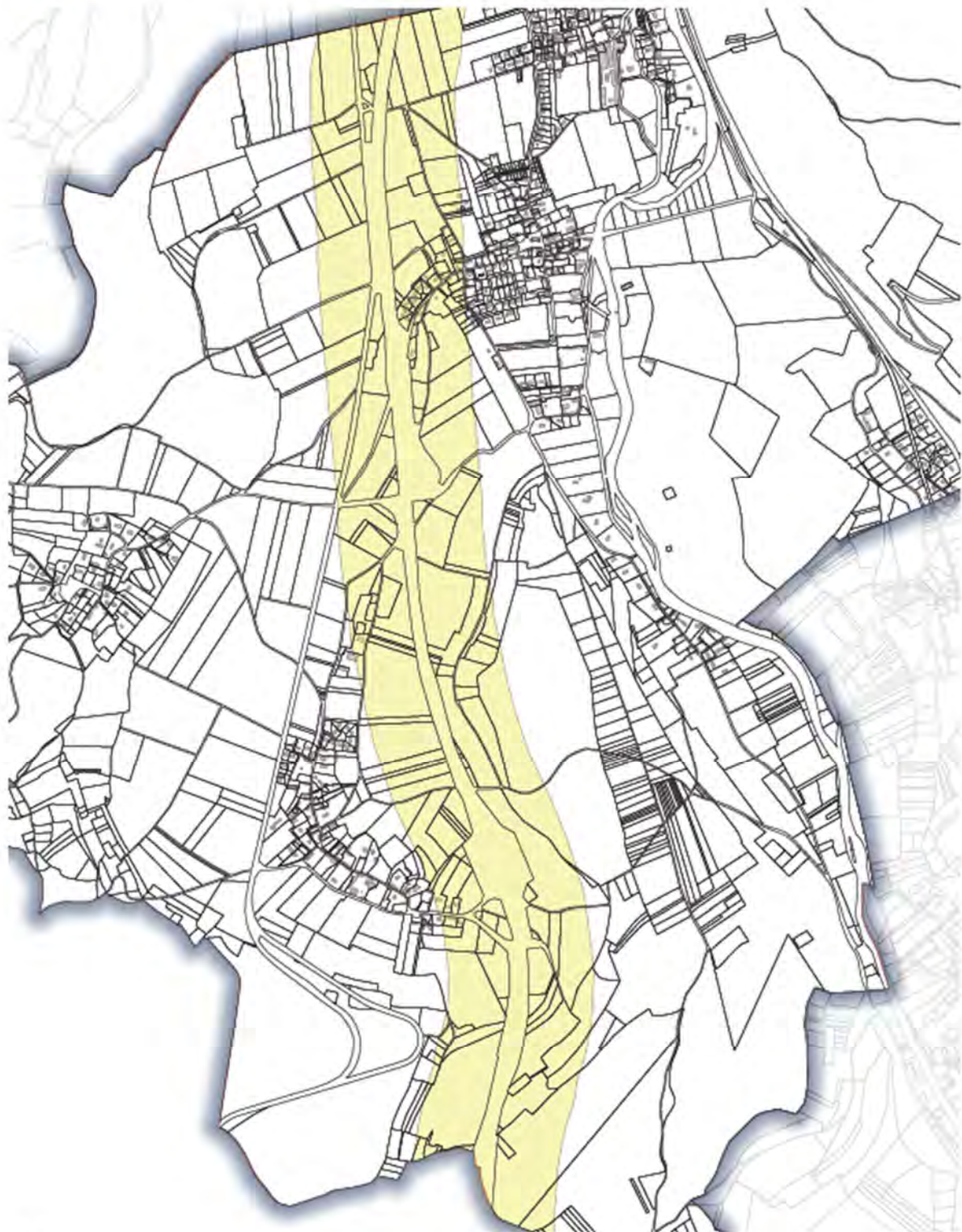
Couloir nuisances sonores

-  Voie ferrée (303 m)
-  D 6015 et D 316 (100 m)

Zonage réglementaire clôtures - GAILLON



Classement sonore et clôtures - HEUDREVILLE SUR EURE



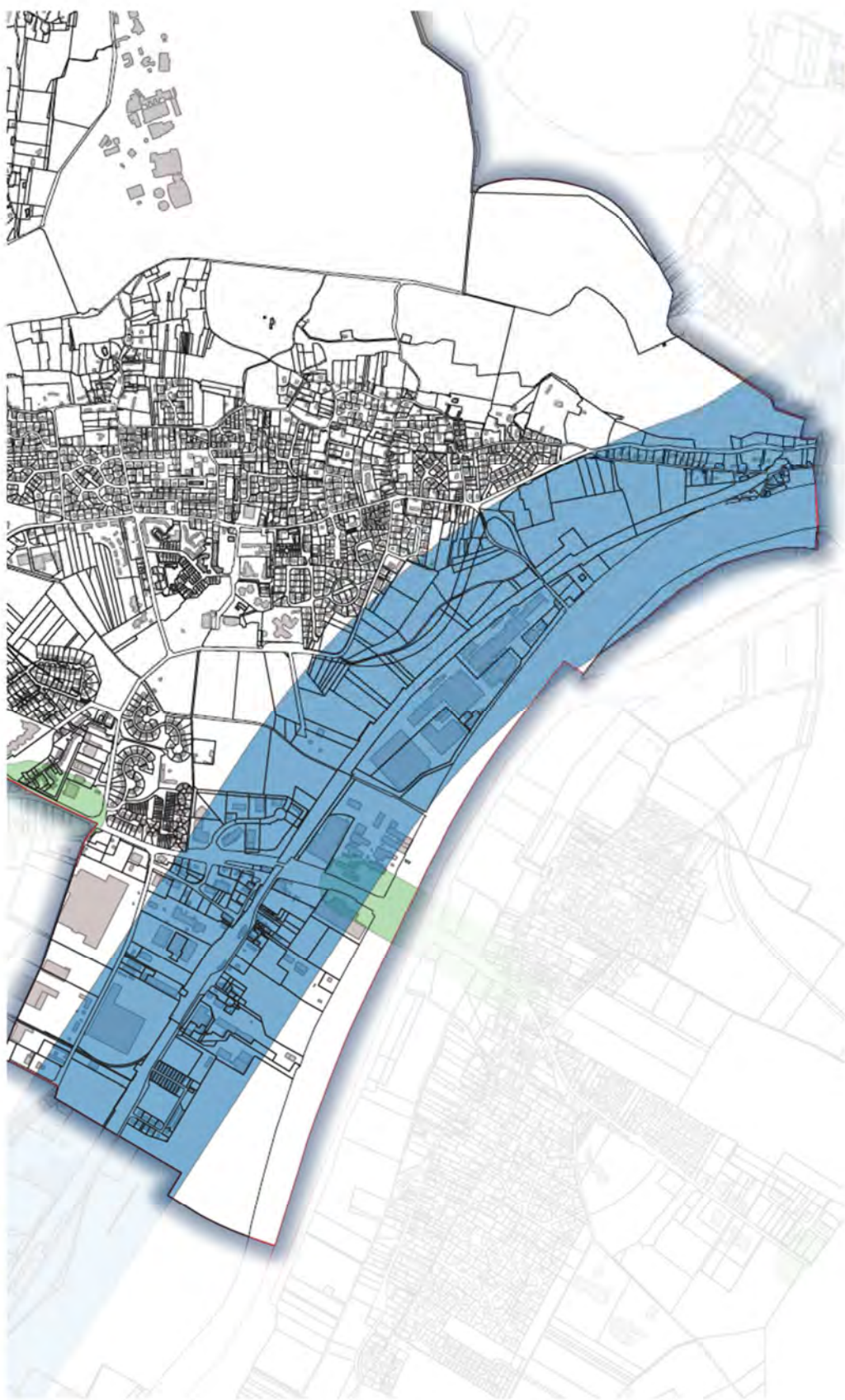
▲
1 : 12 000



Couloir nuisances sonores

■ N 154 (250 m)

Zonage réglementaire clôtures - LE VAL D'HAZEY

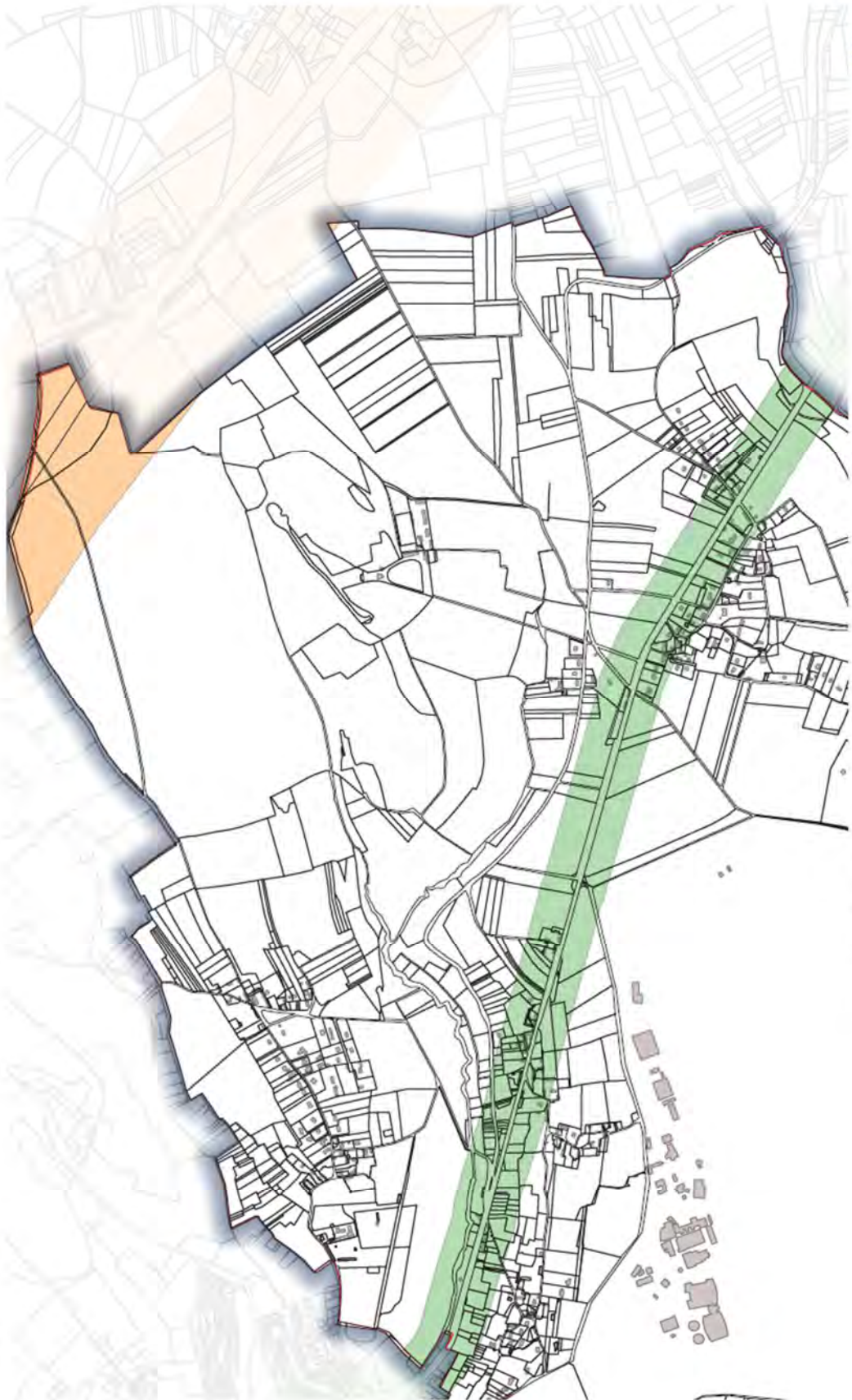
1 : 12 000



- Couloir nuisances sonores
-  Voie ferrée (303 m)
 -  D 316 (100 m)

Zonage réglementaire clôtures - LE VAL D'HAZEY

1 : 11 500



Couloir nuisances sonores

-  D 6015 (100 m)
-  A 13 (300 m)

Classement sonore et clôtures - LES TROIS LACS



▲
1 : 14 000

Couloir nuisances sonores
■ Voie ferrée (303 m)

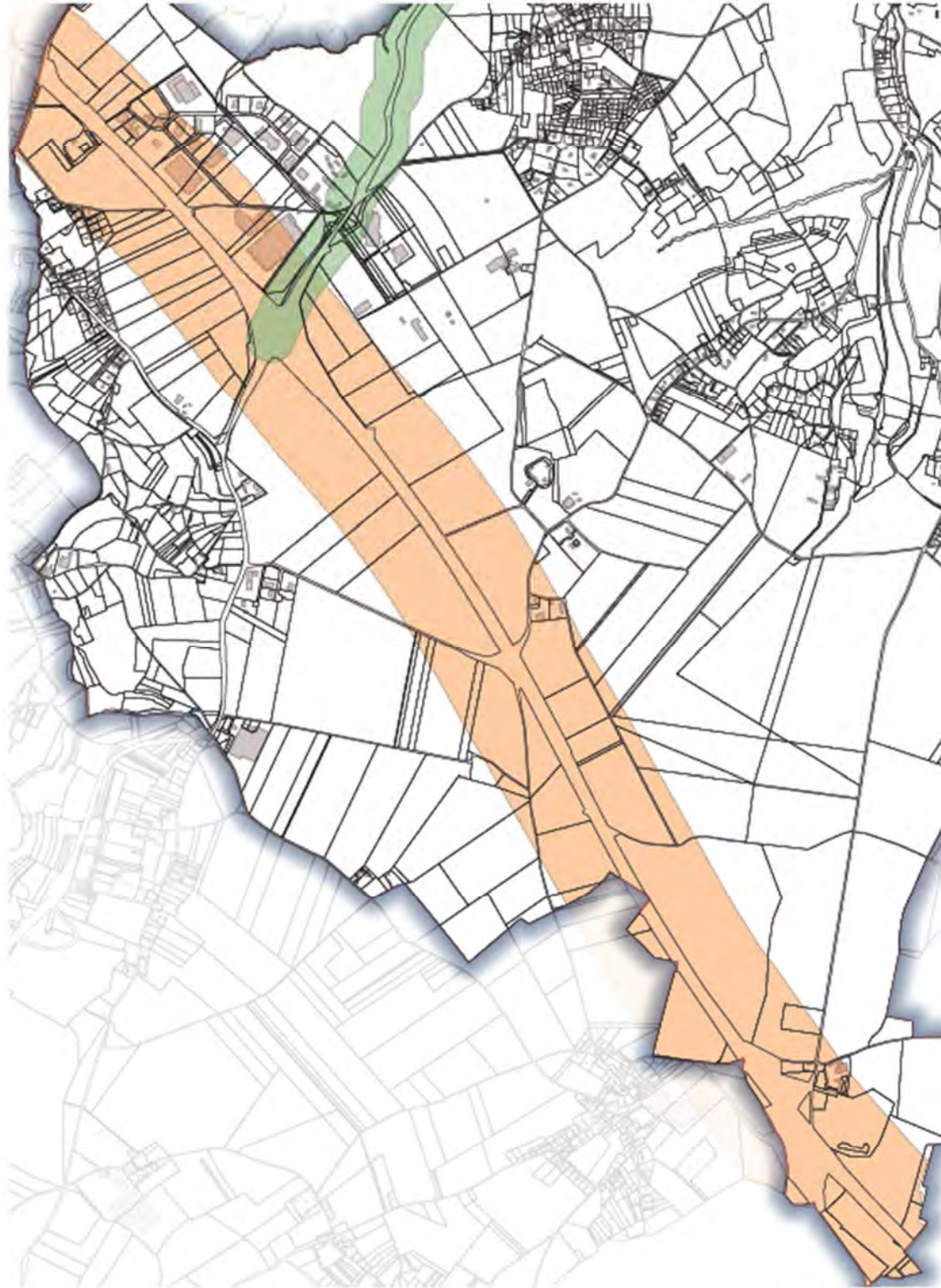
Zonage réglementaire clôtures - SAINT AUBIN SUR GAILLON



1 : 13 000

Couloir nuisances sonores
D 6015 et D 316 (100 m)
A 13 (300 m)

Classement sonore et clôtures - SAINT AUBIN SUR GAILLON

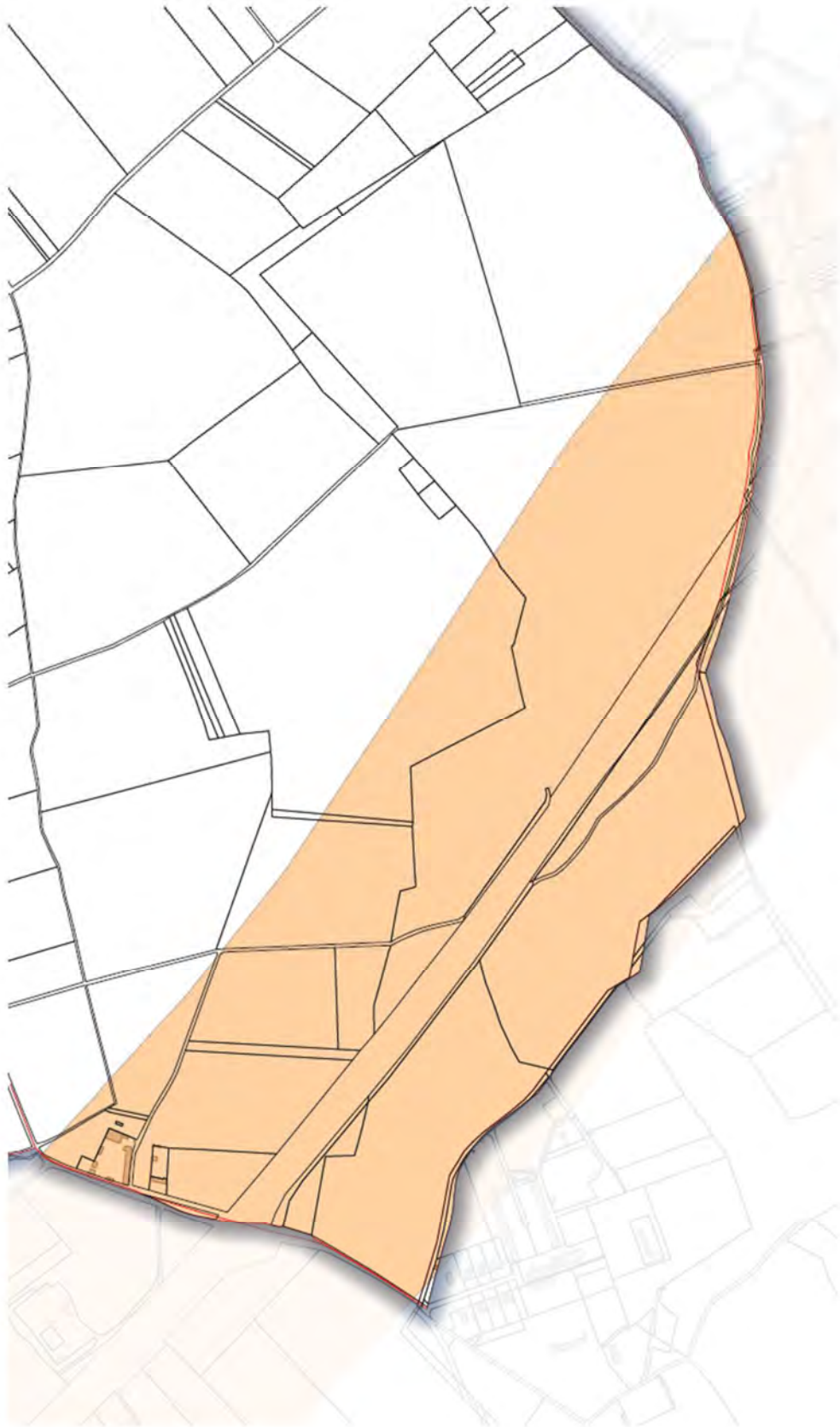



1 : 15 000

Couloir nuisances sonores
■ D 316 (100 m)
■ A 13 (300 m)

Zonage réglementaire clôtures - SAINT JULIEN DE LA LIEGUE

1 : 6 000



Coulir nuisances sonores
A 13 (300 m)

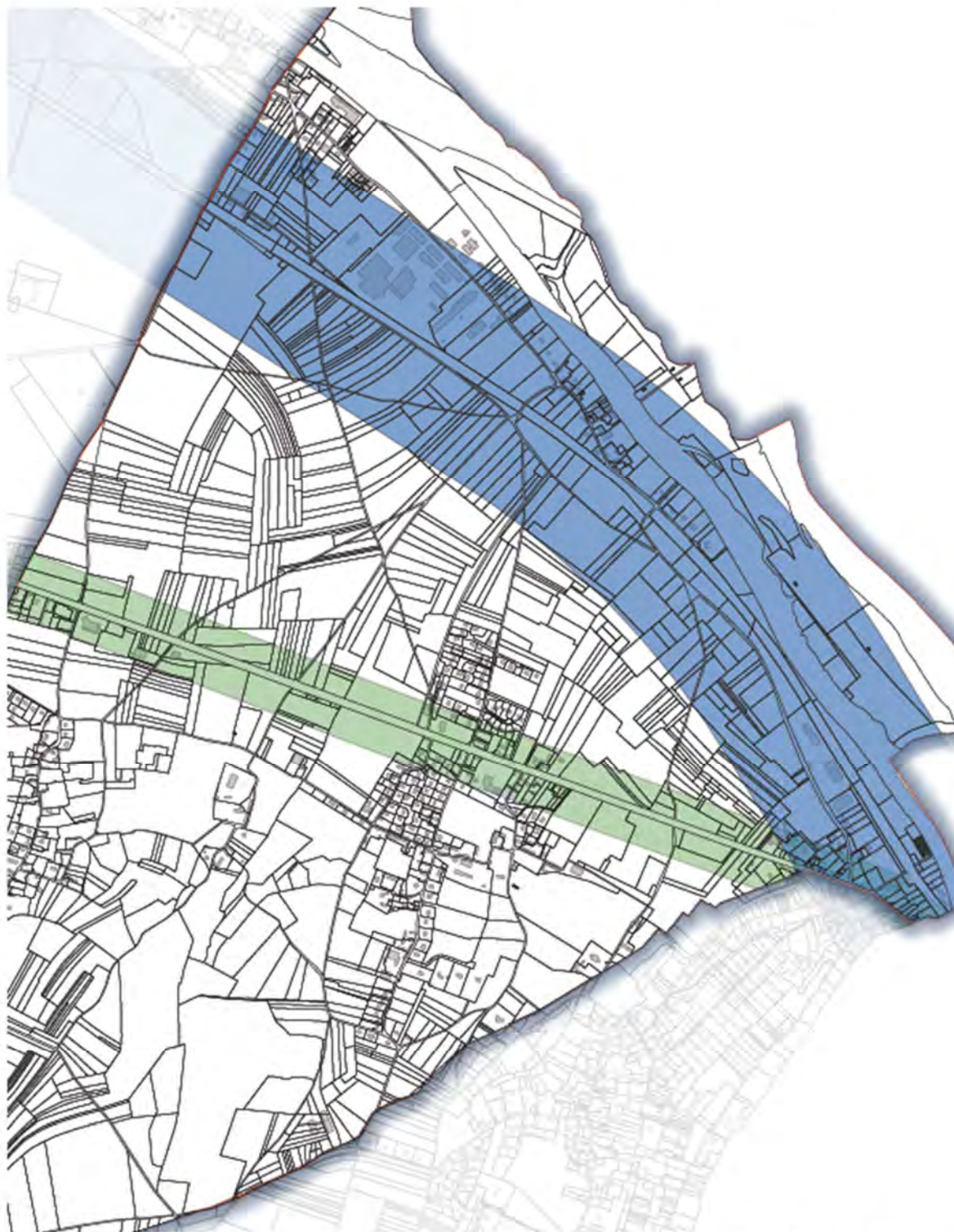
Classement sonore et clôtures - SAINT PIERRE DE BAILLEUL



▲
1 : 4 000

Couloir nuisances sonores
■ Vole ferrée (303 m)
■ D 6015 (100 m)

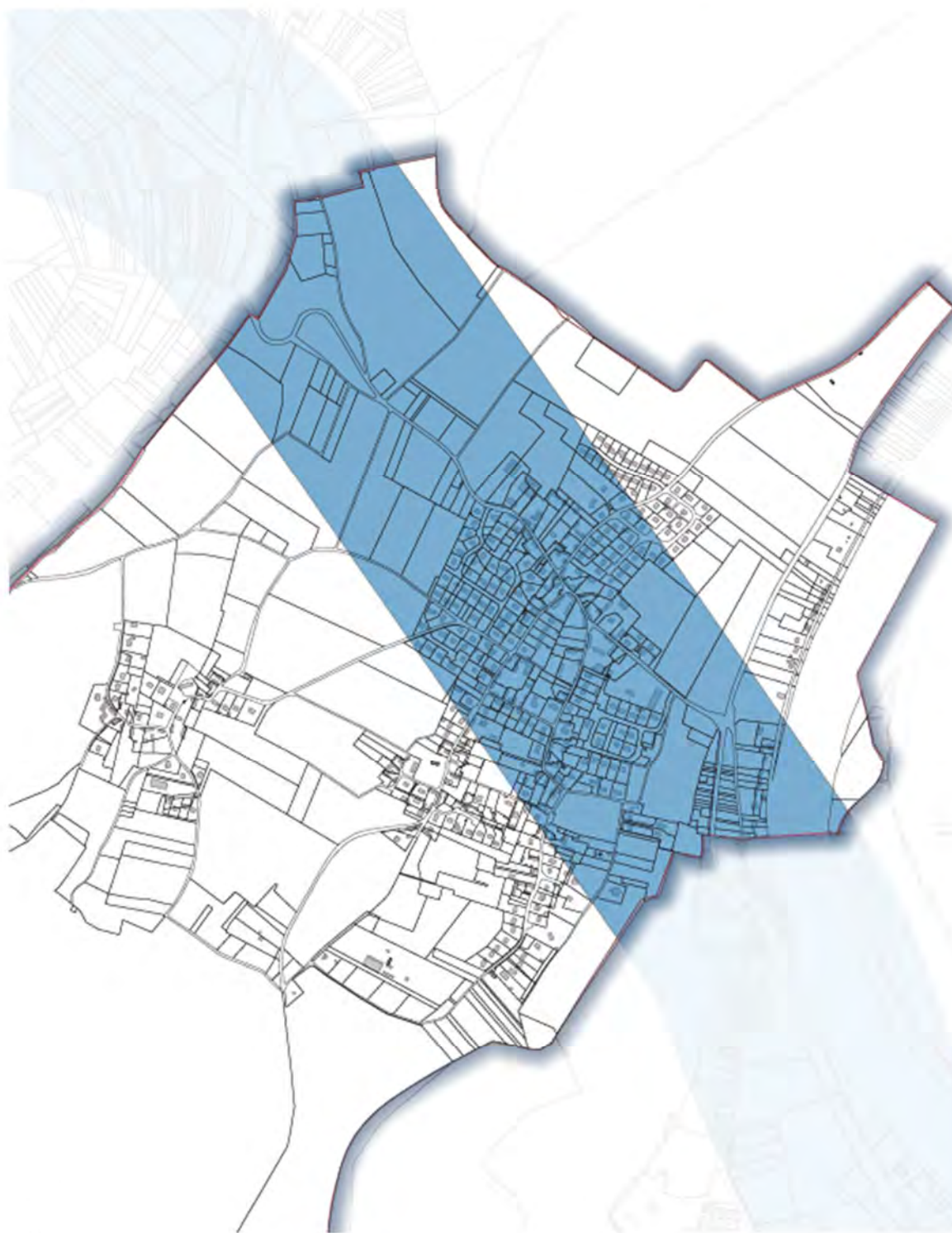
Classement sonore et clôtures - SAINT PIERRE LA GARENNE



▲
1 : 10 800

Couloir nuisances sonores
■ Voie ferrée (303 m)
■ D 6015 (100 m)

Classement sonore et clôtures - VILLERS SUR LE ROULE



▲
1 : 8 000

Couloir nuisances sonores
■ Voie ferrée (303 m)