

Commune Nouvelle de

MESNIL-EN-OUCHE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 30/03/2021
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Mesnil-en-Ouche,
Le Maire,



ARRÊTÉ LE : 03/12/2019
APPROUVÉ LE : 30/03/2021

Dossier 17092711
30/03/2021

réalisé par



Auddicé Urbanisme
186 Bd François 1er
76600 LE HAVRE
02 35 46 55 08

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. DEFINITIONS ET DISPOSITIONS GENERALES	6
1.1 Division du territoire en zones	7
1.2 Destinations et sous-destinations prévues par le Code de l'Urbanisme.....	7
1.3 Lexique des termes utilisés dans le cadre du présent règlement	10
1.4 Articles réglementaires du Code de l'Urbanisme applicables nonobstant les dispositions du PLU	12
1.5 Adaptations mineures et dérogations.....	13
1.6 Reconstructions à l'identique	13
1.7 Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division	14
1.8 Edification de clôtures.....	14
1.9 Travaux de ravalement.....	15
1.10 Archéologie.....	15
1.11 Défrichement des terrains boisés non classés	16
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE (TOUTES ZONES).....	17
2.1 Risques naturels et technologiques.....	18
2.2 Espaces Boisés Classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme	20
2.3 Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme	20
2.4 Secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.....	21
2.5 Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme	21
2.6 Eléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme	22
2.7 Eléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	23
2.8 Infrastructures de cheminements doux identifiés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.....	25
2.9 Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme	25
CHAPITRE 3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (TOUTES ZONES)	26
3.1 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	27
3.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions...	27
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX (TOUTES ZONES).....	31
4.1 Desserte par les voies publiques et privées	32
4.2 Desserte par les réseaux publics	33
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	34
5.1 Secteur urbain central (Ua)	35
5.1.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	36
5.1.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	38
5.1.3 Section 3 : Equipements et réseaux.....	42
5.2 Secteur urbain aggloméré (Ub)	43
5.2.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	44
5.2.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	46
5.2.3 Section 3 : Equipements et réseaux.....	50
5.3 Secteur urbain de hameau (Uc).....	51

5.3.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	52
5.3.2	Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	54
5.3.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	58
5.4	Secteur urbain d'équipement (Ue).....	59
5.4.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	60
5.4.2	Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	62
5.4.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	65
5.5	Secteur urbain économique (Uy)	66
5.5.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	67
5.5.2	Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	69
5.5.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	72
CHAPITRE 6.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	73
6.1	Secteur à urbaniser à vocation mixte et d'habitat (AUb).....	74
6.1.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	75
6.1.2	Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères..	77
6.1.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	81
CHAPITRE 7.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	82
7.1	Zone agricole stricte (A).....	83
7.1.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	84
7.1.2	Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères..	87
7.1.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	91
7.2	Secteur Agricole à vocation para-agricole (As).....	92
7.2.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	93
7.2.2	Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères..	95
7.2.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	98
7.3	Secteur Agricole à vocation économique (Ay)	99
7.3.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	100
7.3.2	Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	102
7.3.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	105
7.4	Secteur Agricole à vocation patrimonial (Ap).....	106
7.4.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	107
7.4.2	Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	110
7.4.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	113
7.5	Secteur Agricole pour l'aire de camping-car (Ac).....	114
7.5.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	115
7.5.2	Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	117
7.5.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	120
CHAPITRE 8.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N).....	121
8.1	Zone naturelle stricte (N)	122
8.1.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	123
8.1.2	Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	126
8.1.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	130
8.2	Secteur Naturel à vocation économique (Ny)	131
8.2.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	132
8.2.2	Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	134
8.2.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	137
8.3	Secteur Naturel à vocation touristique (Nt).....	138
8.3.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	139
8.3.2	Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	141
8.3.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	144

8.4	Secteur Naturel patrimonial (Np).....	145
8.4.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	146
8.4.2	Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	149
8.4.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	152
8.5	Secteur Naturel à vocation de Loisirs (NI)	153
8.5.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	154
8.5.2	Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	156
8.5.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	159
8.6	Secteur Naturel pour l'aire d'accueil des Gens du Voyage (Ngv).....	160
8.6.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	161
8.6.2	Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	163
8.6.3	Section 3 : Equipements et réseaux.....	166
CHAPITRE 9.	ANNEXES	168
9.1	Annexe 1 : liste non exhaustive d'essences locales	169
9.2	Annexe 2 : éléments du patrimoine identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme.....	172
9.3	Annexe 3 : emplacements réservés.....	173
9.4	Annexe 4 : bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N	174

CHAPITRE 1. DEFINITIONS ET DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Division du territoire en zones

Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) :

- ✓ **Les zones urbaines** (indicées U) concernent les « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » (Article R*151-18 du Code de l'Urbanisme) ;
- ✓ **Les zones à urbaniser** (indicées AU), concernent les « secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. » (Article R*151-20 du Code de l'Urbanisme) ;
- ✓ **Les zones agricoles** (indicées A), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » (Article R*151-22) ;
- ✓ **Les zones naturelles et forestières** (indicées N), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. » (Article R*151-24 et Article R*151-25 du Code de l'Urbanisme).

1.2 Destinations et sous-destinations prévues par le Code de l'Urbanisme

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « **habitation** » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « **commerce et activités de service** » comprenant les sous-destinations : 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 ;
- La destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprenant les sous-destinations : 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 ;
- La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont décrites dans les pages suivantes.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement. Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- **Habitation :**

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

✓ Logement :

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

✓ Hébergement :

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- **Commerce et activités de service :**

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à dispositions d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 6 sous-destinations :

✓ Artisanat et commerce de détail :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

✓ Restauration :

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

✓ Commerce de gros :

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

✓ Hébergement hôtelier et touristique :

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

✓ Cinéma

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **Équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

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.

✓ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

✓ Salles d'art et de spectacles :

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

✓ Équipements sportifs :

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

✓ Autres équipements recevant du public :

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :**

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des autres destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :

✓ Industrie :

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou

de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

✓ Entrepôt :

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

✓ Bureau :

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

✓ Centre de congrès et d'exposition

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

- **Exploitation agricole et forestière :**

Cette catégorie comprend 2 sous-destinations :

✓ Exploitation agricole : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

✓ Exploitation forestière : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

1.3 Lexique des termes utilisés dans le cadre du présent règlement

Annexe : 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.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

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.

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 et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel, avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique, selon les secteurs du présent règlement écrit. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Implantation des façades : La majeure partie de la façade s'implante à l'alignement, en limite des voies, marges de recul et emplacements réservés. Selon les cas, si les débords immobiliers constituent la majeure partie de la façade (en représentation plane), ils ne pourront s'implanter en surplomb de la marge de recul graphique ou littérale. Dans le cas contraire, le nu du mur constitue la majeure partie de la façade et les débords immobiliers pourront s'implanter en surplomb de la marge de recul graphique ou littérale.

Limite séparative : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Surface de plancher : La surface de plancher se définit comme la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Voies ou emprises publiques : 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.

1.4 Articles réglementaires du Code de l'Urbanisme applicables nonobstant les dispositions du PLU

■ Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Les articles ici présentés sont extraits du Code de l'Urbanisme :

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.111-25 :

« 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. »

■ Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial ou écologique

Les articles ici présentés sont extraits du Code de l'Urbanisme :

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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de 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. »

1.5 Adaptations mineures et dérogations

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente.

Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

■ Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre survenu depuis moins d'un an

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

■ Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

■ Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

■ Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme, pour :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

1.6 Reconstructions à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (article L111-15 du Code de l'Urbanisme).

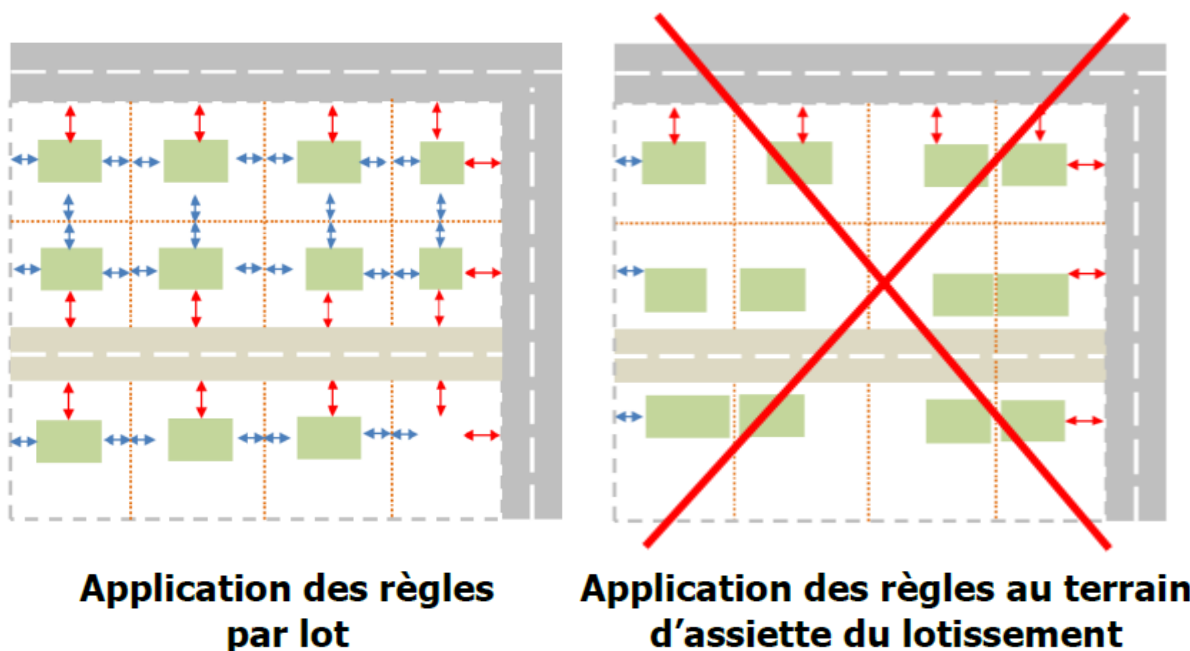
Les reconstructions à l'identique peuvent également faire l'objet d'adaptations mineures et de dérogations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Par exemple, un recul par rapport aux voiries pourra être autorisé dès lors qu'il est question de sécurité.

Dans ce cas, les adaptations mineures et dérogations autorisées doivent néanmoins respecter les prescriptions du règlement écrit de la zone concernée.

1.7 Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa).

En conséquence, la totalité des règles du PLU sont appliquées au terrain de chaque lot d'un lotissement dans les zones urbaines et à urbaniser. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lot.



1.8 Edification de clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions fixées à l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme :

« Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

Au regard de l'alinéa d) de l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

1.9 Travaux de ravalement

Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable dans les conditions fixées à l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme :

« Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située :

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;*
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1, L. 341-2 et L. 341-7 du code de l'environnement ;*
- c) Dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code ;*
- d) Sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du présent code ;*
- e) Dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation. »*

Au regard de l'alinéa e) de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme, les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

1.10 Archéologie

Textes de référence :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : *« les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »*

Le Préfet de Région - DRAC doit être saisi systématiquement :

- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création du secteur ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- Toute demande de travaux (permis de construire, d'aménager, ...) portant sur un terrain dont la superficie est égale ou supérieure à 1 hectare ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

1.11 Défrichement des terrains boisés non classés

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements des terrains boisés sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE (TOUTES ZONES)

2.1 Risques naturels et technologiques

Dans les espaces soumis aux risques, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques, conformément aux dispositions en vigueur et à la connaissance de ce risque.

Les emprises concernées par des risques naturels sont précisées sur le « règlement graphique - risques ». Les prescriptions spécifiques relatives aux risques naturels et technologiques sont présentées ci-dessous. Ces prescriptions sont à conjuguer avec les dispositions applicables définies dans chaque règlement de zone intéressé, la règle la plus restrictive s'imposant.

■ Risques d'effondrement liés à la présence de cavités souterraines

> Zone à risque d'effondrement liée à la présence de cavités souterraines

La doctrine de l'État pour la prise en compte de ce risque dépend de la nature des indices repérés. Autour des indices de cavités souterraines dont la présence est avérée, des périmètres de risque d'effondrement sont instaurés, délimitant ainsi des espaces inconstructibles. Dans certains cas, lorsque les indices n'ont pu être localisés précisément, les parcelles napoléoniennes servent de référence à ce risque. C'est alors toute la parcelle qui fait l'objet d'une attention particulière et est inscrite en périmètre de risque d'effondrement. Ces différents périmètres entraînent leur inconstructibilité. Par contre, en cas d'études de sol (sondages, décapages, ou toutes autres techniques) et finalement comblement si l'indice a été retrouvé, le terrain peut devenir constructible.

A l'intérieur de la trame délimitant les zones à risque d'effondrement liées à la présence de cavités souterraines, toute construction nouvelle et tout changement de destination seront interdits en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées, dans la limite d'une surface de projet inférieure à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Les reconstructions après sinistre pourront être autorisés sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol. Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques seront autorisés.

Le recensement qui est intégré dans le plan local d'urbanisme fait état de la connaissance du risque au moment de l'approbation du PLU. Cette connaissance étant susceptible d'évoluer alors que le document reste figé jusqu'à une prochaine mise à jour, il sera fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme si une construction projetée est « *de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique* ».

Les pétitionnaires et utilisateurs du PLU sont invités à consulter la base de données officielle des Services de l'Etat pour disposer d'informations à jour sur les cavités souterraines :

<https://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines/Atlas-des-Cavites-Souterraines-de-l-Eure>

■ Risques d'inondation

> Zone soumise à un risque inondation

Les communes déléguées d'Ajou, de Bosc-Renoult-en-Ouche et de Thevray sont partiellement comprises dans le lit majeur de la Risle. Les zones soumises au risque d'inondation sont identifiées sur le « règlement graphique - risques ».

Dans ces secteurs, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Toute reconstruction à l'identique d'un bâtiment est susceptible d'être autorisée sauf s'il s'agit d'un bâtiment sinistré par une inondation. Toutefois, une reconstruction à l'identique, quel que soit son motif, pourra être refusée ou soumise à des prescriptions pour des motifs de sécurité publique, en particulier si elle expose les occupants à un danger grave.
- Les constructions nouvelles, les travaux sur constructions existantes et changements de destination situés dans les zones soumises à un risque inondation répertoriées au plan de zonage sont autorisées sous réserve de prescriptions visant à diminuer l'exposition au risque.
- Les clôtures ne doivent pas être un obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les sous-sols sont interdits pour prévenir les risques d'inondation par remontée de nappe.

> Zone soumise à un risque inondation par ruissellement

Les secteurs soumis au risque d'inondation par ruissellement sont identifiés sur le « règlement graphique - risques ».

Dans ces secteurs, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Toute reconstruction à l'identique d'un bâtiment est susceptible d'être autorisée sauf s'il s'agit d'un bâtiment sinistré par une inondation. Toutefois, une reconstruction à l'identique, quel que soit son motif, pourra être refusée ou soumise à des prescriptions pour des motifs de sécurité publique, en particulier si elle expose les occupants à un danger grave.
- Les constructions nouvelles seront interdites dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement reportés sur le « règlement graphique - risques » ;
- Les travaux sur une construction existante, les extensions des constructions existantes et les changements de destination, sont susceptibles d'être autorisés s'ils n'ont pas pour conséquence d'augmenter le risque aux personnes et aux biens et sous réserve de prescriptions particulières pour diminuer les risques.
- Les clôtures ne doivent pas être un obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les sous-sols sont interdits.
- Les exhaussements du sol ne sont susceptibles d'être autorisés que s'ils sont destinés à réduire les risques pour les personnes et les biens déjà exposés au risque d'inondation, et qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs.

■ Risques de retrait-gonflement des argiles

Le territoire de Mesnil-en-Ouche est concerné par le risque de retrait et gonflement des argiles, avec des niveaux d'aléas variant de faible à moyen sur l'ensemble de la commune.

Des précautions élémentaires, pour les constructions existantes et à créer, sont recommandées :

- Identifier la nature du sol ;
- Adapter les fondations ;
- Rigidifier la structure des constructions ;
- Désolidariser les bâtiments accolés fondés différemment ;

- Eviter les variations localisées d'humidité ;
- Eloigner les plantations d'arbres et de haies.

2.2 Espaces Boisés Classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme

Les articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme définissent le régime réglementaire applicable aux Espaces Boisés Classés, dits « EBC ».

Article L.113-1 :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Article L.113-2 :

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

Un recul minimum de 15 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés est imposé pour toutes les nouvelles constructions. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux annexes de moins de 20 m²,
- aux extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les extensions pourront s'implanter dans le prolongement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité,
- aux changements de destination des bâtiments existants.

2.3 Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme

15 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur les secteurs stratégiques d'évolution de la commune.

Il s'agit de distinguer :

- ✓ Les secteurs de développement en extension urbaine et de renouvellement urbain, identifiés à Beaumesnil et La Barre-en-Ouche ;
- ✓ Les sites de densification urbaine localisés dans les enveloppes bâties de certaines communes déléguées, afin de mieux maîtriser leur évolution et leur insertion dans les espaces urbains.

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

2.4 Secteurs de mixité sociale et fonctionnelle

■ Servitude de catégorie de logements au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette disposition est retenue sur plusieurs secteurs identifiés sur le règlement graphique pour participer à la diversification du parc de logements.

Communes déléguées	Site	Seuils de catégorie de logements à produire
Beaumesnil	BEA-F	3 logements locatifs
La Barre-en-Ouche	LBO -E	10 logements locatifs et 10 logements en accession à la propriété

■ Secteur de diversité commerciale identifiée au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Au droit des linéaires commerciaux dans les centres bourgs de Beaumesnil et de La Barre-en-Ouche ainsi que les cases commerciales ponctuelles dans les centres bourgs d'Ajou et de Landepéreuse figurant au règlement graphique, le changement de destination des locaux occupés par la destination « commerce et activités de service » vers la destination « habitation » est interdit pendant une durée de 3 ans, à compter de l'approbation du PLU. Cette disposition ne concerne que les rez-de-chaussée des constructions existantes situées au droit des cases et linéaires identifiés et en activité à la date d'approbation du PLU.

2.5 Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique en zones naturelles et agricoles est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments identifiés répondent aux critères suivants :

- Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) ;

- Emprise au sol du bâti existant >50m² ;
- Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) ;
- Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière ;
- Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière ;
- Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée ;
- Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) ;
- Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement, à l'exception des bâtiments pouvant faire l'objet de projets de diversification agricole (ex : hébergements touristiques).

Les bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et/ou N sont spécifiquement présentés en annexe 4 du présent règlement écrit. Les destinations pour lesquelles le changement de destination est autorisé sont précisées sur les fiches descriptives.

2.6 Éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

En cas de projet de démolition, partielle ou totale, une demande de permis de démolir doit être effectuée en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. **La démolition ne peut être accordée que pour l'un des motifs suivants :**

- La démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la construction ;
- La démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre) ;
- L'état du bâtiment est tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Pour la préservation de ces éléments, sont pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents. Les extensions des constructions et ensembles bâtis identifiés doivent respecter la volumétrie du bâtiment existant et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent ;
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- les détails architecturaux de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), les soubassements et les souches de cheminée. Les détails architecturaux ou constructifs d'origine doivent être conservés (linteaux, bandeaux, modénatures, ...) ;
- l'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice ;
- le format des ouvertures, généralement plus hautes que larges, et leur ordonnancement sur les façades et / ou toitures.

Pour tous types d'édifices identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme :

- l'utilisation de matériaux nouveaux qui mettent en péril l'authenticité et l'intégrité de l'édifice (fausses pierres, ciment, chaux-ciment, peinture moderne, tuiles métalliques, ...) est interdite ;
- les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits ;
- les sous-toitures goudronnées ou non respirantes sont interdites ;
- les matériaux d'origine (chêne, chaux, ...) doivent être respectés ;
- le matériau initial des charpentes doit être respecté ;
- le rythme des ouvertures pour les constructions à usage d'habitation doit être respecté ;
- pour les constructions en brique, il est interdit de peindre la brique.

Pour toutes les églises identifiées aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, affectées ou désaffectées, en sus des dispositions applicables à tous types d'édifices :

- le percement de nouvelles ouvertures est interdit ;
- les voûtes lambrissées doivent être restaurées lorsqu'elles existent ;
- les châssis de toit sont interdits ;
- les matériaux initiaux de couverture (tuiles en terre cuite petit moule, essentage en chêne pour les clochers) doivent, si possible, être utilisés ;
- pour les églises romanes, les mortiers et enduits anciens (pas de piquetages généraux) doivent être préservés.

Pour tous les châteaux, parcs et jardins identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, en sus des dispositions applicables à tous types d'édifices :

- les divisions parcellaires sont interdites.

Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les parties des constructions visibles depuis l'espace public si elle est incompatible avec les caractéristiques des éléments identifiés.

Les murs de clôtures traditionnels doivent être conservés et leurs matériaux caractéristiques de l'architecture locale doivent être maintenus apparents (briques, pierre calcaire, bauge, silex, ...).

Les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont reportés sur le règlement graphique et spécifiquement présentés en annexe 2 du présent règlement écrit (cartographie et tableau de synthèse).

2.7 Éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

■ Éléments patrimoniaux naturels identifiés (L151-23 du Code de l'urbanisme)

Les éléments du patrimoine naturel présentant une qualité paysagère et/ou écologique identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité d'arracher pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable en application de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Pour la préservation de ces éléments :

- **Les arbres isolés, haies et alignements d'arbres :**
 - Tout abattage implique une nouvelle plantation obligatoire en essences locales, à proximité immédiate de l'arbre abattu ;
 - Un recul minimal de 10 mètres par rapport aux haies et alignements boisés est imposé pour les nouvelles constructions principales et les annexes de plus de 20 m².
- **Les vergers, cours plantées et espaces paysagers :**
 - Les surfaces identifiées sur le règlement graphique devront être conservées par unité foncière ;
 - La coupe d'arbres identifiés dans un ensemble de verger est autorisée, à condition de conserver la surface de verger identifiée sur le règlement graphique.
- **Les mares :**
 - Tout comblement est interdit. En conséquence, les débits de fuite de ces mares et ouvrages hydrauliques doivent être maintenus et préservés de toute obstruction ;
 - Un recul minimum de 5 mètres par rapport aux berges des mares identifiées est imposé pour toutes les nouvelles constructions principales et les annexes de plus de 20 m².
- **Le réseau hydrographique :**
 - Un recul minimum de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau est imposé pour toutes les nouvelles constructions principales et les annexes de plus de 20 m².

■ Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones humides, reportées sur le règlement graphique par une trame spécifique, sont interdites toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux mentionnés ci-après.

Ces dispositions ne font pas obstacle :

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sans changement de destination ;
- à l'extension des constructions existantes dès lors que les solutions alternatives ont été écartées.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - la sécurité des personnes ;
 - l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.
 - les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation).

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Seine-Normandie).

Les zones humides figurant sur le règlement graphique ont été déterminées essentiellement à partir d'une étude de pré localisation. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté du Conseil d'Etat du 22 février 2017 et de la note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

2.8 Infrastructures de cheminements doux identifiés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Plusieurs infrastructures de cheminements doux, principalement des chemins ou sentes, ont été identifiées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme. Ainsi, les opérations de constructions à proximité des linéaires identifiés ne devront pas remettre en cause leur continuité.

2.9 Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires qui disposent alors d'une option sur les biens qu'ils envisagent acquérir.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés sont spécifiquement présentés en annexe 3 du présent règlement écrit.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (TOUTES ZONES)

3.1 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ Principes généraux

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

■ Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve d'être intégrés dans les pentes de toiture, en respectant une intégration soignée : sans surépaisseur, alignés ou dans le rythme de la façade.

3.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

■ Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe 1 du présent règlement.

Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Pour toutes les mottes féodales :

- il est interdit d'araser la motte ;
- il est interdit de terrasser le terrain afin de préserver l'intégralité du site et notamment conserver les fossés ;
- il est interdit de prélever la terre et autres matériaux afin de préserver les couches archéologiques du site.

Pour tous les monuments funéraires :

- il est interdit de démolir ces éléments ;
- la préservation et la mise en valeur de l'existant sont autorisées, sous réserve du respect de l'authenticité des éléments.

■ Stationnement

Modalités de calcul

Le stationnement des véhicules doit répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

Article L.151-33 du code de l'urbanisme :

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. »

L'emprise des entrées charretières n'est pas prise en compte dans le calcul des places de stationnement.

Plusieurs dispositions sont retenues pour les projets d'extension, les changements de destination et les réhabilitations de constructions existantes :

✓ pour les extensions de construction :

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

✓ pour les changements de destination :

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

✓ pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

Modalités de réalisation :

Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées. Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière pratique, afin que leur usage soit encouragé.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Ces emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles, couverts ou non.

✓ **Obligations de stationnement des véhicules motorisés :**

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation	1 place par logement dans les secteurs Ua et AU 2 places par logement dans les autres secteurs U et pour les changements de destination en zones A et N. De plus, dans le secteur AU, pour les opérations de plus de 5 logements, il est imposé la réalisation de 2 places supplémentaires pour l'équivalent de 5 logements. Ces places peuvent être regroupées au sein de l'emprise foncière du projet. Quel que soit le secteur, un maximum d'1 place de stationnement par logement est imposé pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat
Pour les autres destinations	Dans toutes les zones : Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - de leur nature ; - du taux et du rythme de leur fréquentation ; - des besoins en salariés / usagers / clientèle ; - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. De plus, dans le secteur Uy : Il est imposé un minimum de 2 places de stationnement pour les constructions relevant des destinations « commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ».

✓ **Obligations de stationnement des vélos (pour l'ensemble des secteurs) :**

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation Uniquement pour l'habitat collectif	Superficie minimale de 1,50 m ² par logement
Bureaux et équipements d'intérêt collectif et services publics (hors locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés)	Superficie minimale de 1,50 m ² pour 100 m ² de surface de plancher

L'espace réservé au stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, et organisé sur plusieurs sites.

Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX (TOUTES ZONES)

4.1 Desserte par les voies publiques et privées

■ Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie. Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant (manque de visibilité, conditions d'insertion inadaptées sur les voies à fort trafic...). Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration. Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Dès que possible, la mutualisation des accès doit être envisagée.

■ Voiries

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles en impasse doivent présenter dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

4.2 Desserte par les réseaux publics

■ Eau potable

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

■ Assainissement des eaux usées

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

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

■ Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La perméabilité des sols sera recherchée.

Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public s'il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.

Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

■ Autres réseaux

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, des dispositions techniques adaptées pour permettre le raccordement au très haut débit.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

5.1 Secteur urbain central (Ua)

Le secteur Ua correspond aux centres-bourgs des communes déléguées d'Ajou (le Bas d'Ajou), de Beaumesnil, de Landepéreuse, de La Barre-en-Ouche et de Thevray.

Le bâti ancien est régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé à l'alignement de la voie en appui sur au moins une limite séparative latérale.

Le secteur Ua est destiné prioritairement à l'habitat, ainsi qu'aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

L'objectif du règlement écrit est de renforcer le caractère central de ce secteur et d'y favoriser la densification du tissu bâti tout en préservant les caractéristiques paysagères et architecturales qui le caractérisent.

5.1.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ua		
	Exploitation forestière	Ua		
Habitation	Logement		Ua	
	Hébergement		Ua	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Ua	Voir conditions énoncées pour le secteur Ua
	Restauration		Ua	
	Commerce de gros		Ua	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Ua	
	Hébergement hôtelier et touristique		Ua	
	Cinéma		Ua	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Ua	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Ua	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Ua	
	Salles d'art et de spectacles		Ua	
	Équipements sportifs		Ua	
	Autres équipements recevant du public		Ua	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		Ua	Voir conditions énoncées pour le secteur Ua
	Entrepôt		Ua	Voir conditions énoncées pour le secteur Ua
	Bureau		Ua	Voir conditions énoncées pour le secteur Ua
	Centre de congrès et d'exposition		Ua	Voir conditions énoncées pour le secteur Ua

■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- ✓ les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- ✓ les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- ✓ les changements de destination si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.

■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Artisanat et commerce de détail et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires**

Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces de détail et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeur, circulation, ...).

- **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

■ Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

5.1.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

■ Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

Sans objet

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+2+C (rez-de-chaussée + 2 étages + comble).

La hauteur maximale est limitée à :

- ✓ A 2,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ;
- ✓ A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée à l'alignement des voies existantes ou à créer ou présenter une accroche bâtie à l'alignement de la voie existante ou à créer. Des décrochés ou des reculs partiels de façade en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti. L'alignement peut être constitué par un pignon.

Une implantation entièrement en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les constructions qui s'implantent avec un recul similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- ✓ lorsqu'il existe préalablement soit une construction déjà implantée à l'alignement sur l'unité foncière, soit un mur de clôture qui assure déjà une continuité bâtie qualitative à l'alignement ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives ;
- ✓ pour les annexes jointives et pour les extensions des constructions existantes qui ne sont pas implantées à l'alignement : dans ce cas, celles-ci pourront également s'implanter dans le

prolongement de ces constructions à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

- ***Implantation par rapport aux limites séparatives***

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- ✓ soit avec recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions.

- ***Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété***

Pas de dispositions réglementaires particulières

■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- ***Principes généraux***

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

- ***Façades***

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays d'Ouche sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdits. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages, ...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre, en silex, en bois ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée (rouge vieilli, brun vieilli, ...) sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les extensions et les annexes ;
- ✓ pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les couleurs de toiture des annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Il n'est pas fixé de prescription concernant les pans et pentes de toiture pour les annexes non jointives de moins de 20 m² (abris de jardin, ...) et pour les extensions de type vérandas et piscines couvertes.

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier, en retrait de la voie.

Les panneaux PVC, les filets « brise-vue » les palissades béton ou blocs bétons sans traitement qualitatif sont interdits.

L'utilisation des couleurs vives et criardes est proscrite tandis que les teintes bois, vert, gris et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays d'Ouche sont à privilégier.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m. En limite d'emprise publique, les clôtures pleines sont autorisées jusqu'à 1,20 m maximum ; la partie supérieure, comprise entre 1,20 m et 1,80 m devant être ajourée (barreaudage, ferronnerie...).

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles, les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur, d'implantation et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- ✓ à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (bauge, briques, pierres de taille...) ;
- ✓ à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux, ...) ;
- ✓ aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des

raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive, ...).

■ **Stationnement**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

5.1.3 Section 3 : Equipements et réseaux

■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Voirie**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux usées**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux pluviales**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Autres réseaux**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

5.2 Secteur urbain aggloméré (Ub)

Le secteur Ub correspond :

- aux centres bourgs des communes déléguées de Bosc-Renoult-en-Ouche, Epinay, Gisay-la-Coudre, Gouttières, Granchain, La Roussière, Saint-Aubin-le-Guichard, Saint-Pierre-du-Mesnil et Sainte-Marguerite-en-Ouche ;
- aux espaces urbains situés à la périphérie des centres anciens de Beaumesnil, La Barre-en-Ouche, Landepéreuse et Thevray ;
- aux hameaux urbains présentant une densité et une morphologie urbaine similaire à celles des centres-bourgs : Livet-en-Ouche.

L'objectif du règlement écrit est de renforcer le caractère central de ce secteur et d'y favoriser la densification du tissu bâti tout en préservant les caractéristiques paysagères et architecturales qui le caractérisent.

5.2.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ub		
	Exploitation forestière	Ub		
Habitation	Logement		Ub	
	Hébergement		Ub	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Ub	Voir conditions énoncées pour le secteur Ub
	Restauration		Ub	
	Commerce de gros		Ub	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Ub	
	Hébergement hôtelier et touristique		Ub	
	Cinéma		Ub	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Ub	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Ub	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Ub	
	Salles d'art et de spectacles		Ub	
	Équipements sportifs		Ub	
	Autres équipements recevant du public		Ub	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		Ub	
	Entrepôt		Ub	Voir conditions énoncées pour le secteur Ub
	Bureau		Ub	Voir conditions énoncées pour le secteur Ub
	Centre de congrès et d'exposition		Ub	Voir conditions énoncées pour le secteur Ub

■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- ✓ les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- ✓ les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- ✓ les changements de destination si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.

■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Artisanat et commerce de détail et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires**

Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces de détail et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeur, circulation, ...).

- **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

■ Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

5.2.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

■ Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière (annexes et extensions comprises).

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 6,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + comble).

La hauteur maximale est limitée à :

- ✓ A 2,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ;
- ✓ A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ Soit à l'alignement des voies existantes ou à créer ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les constructions qui s'implantent avec un recul similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- ✓ soit un avec recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Principes généraux**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays d'Ouche sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdits. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages, ...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre, en silex, en bois ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée (rouge vieilli, brun vieilli, ...) sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Il n'est pas fixé de prescription concernant les pans et pentes de toiture.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les extensions et les annexes ;
- ✓ pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les couleurs de toiture des annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Il n'est pas fixé de prescription concernant les pans et pentes de toiture pour les annexes non jointives de moins de 20 m² (abris de jardin, ...) et pour les extensions de type vérandas et piscines couvertes.

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier, en retrait de la voie.

Les panneaux PVC, les filets « brise-vue » les palissades béton ou blocs bétons sans traitement qualitatif sont interdits.

L'utilisation des couleurs vives et criardes est proscrite tandis que les teintes bois, vert, gris et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays d'Ouche sont à privilégier.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m. En limite d'emprise publique, les clôtures pleines sont autorisées jusqu'à 1,20 m maximum ; la partie supérieure, comprise entre 1,20 m et 1,80 m devant être ajourée (barreaudage, ferronnerie...).

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles, les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

En cas de réalisation de clôture en limite d'emprise publique, elle doit être doublée d'une haie constituée d'essences locales, plantée entre la clôture et l'emprise publique. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe 1 du présent règlement.

Ces prescriptions de hauteur, d'implantation et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- ✓ à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (bauge, briques, pierres de taille...) ;
- ✓ à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- ✓ aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des

raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive, ...).

Pour les unités foncières recevant des habitations, une proportion minimale de 40% de l'unité foncière doit être traitée en matériaux perméables et/ou espaces verts.

■ **Stationnement**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

5.2.3 Section 3 : Equipements et réseaux

■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage.

- **Voirie**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux usées**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux pluviales**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Autres réseaux**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

5.3 Secteur urbain de hameau (Uc)

Le secteur Uc correspond aux centres-bourg de certaines communes historiques et aux hameaux urbains structurés qui présentent une moindre densité bâtie et une organisation moins compacte. Dans ce contexte ce secteur comprend :

- Les centres bourgs des Jonquerets-de-Livet et de Saint-Aubin-des-Hayes ;
- Les hameaux suivants :
 - o Mancelles (Ajou) ;
 - o Saint-Aubin-sur-Risle (Ajou) ;
 - o Les Monts (Beaumesnil / Sainte-Marguerite-en-Ouche) ;
 - o Le Hamel (Landepéreuse) ;
 - o La Chaise (Landepéreuse) ;
 - o Le Belou (Saint-Aubin-des-Hayes) ;
 - o Les Fieffes (Saint-Aubin-le-Guichard) ;
 - o La Bissonnière (Sainte-Marguerite-en-Ouche) ;
 - o La Pasnière (Thevray) ;
 - o La Bonnelière (Thevray).

L'objectif du règlement écrit est de permettre une densification mesurée de ces espaces tout en préservant le caractère champêtre de ce secteur et en encadrant strictement l'étalement urbain.

5.3.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Uc		
	Exploitation forestière	Uc		
Habitation	Logement		Uc	
	Hébergement		Uc	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Uc	Voir conditions énoncées pour le secteur Uc
	Restauration		Uc	
	Commerce de gros		Uc	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Uc	
	Hébergement hôtelier et touristique		Uc	
	Cinéma	Uc	Uc	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Uc	UC	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Uc	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Uc	
	Salles d'art et de spectacles		Uc	
	Équipements sportifs		Uc	
	Autres équipements recevant du public		Uc	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		Uc	Voir conditions énoncées pour le secteur Uc
	Entrepôt		Uc	Voir conditions énoncées pour le secteur Uc
	Bureau		Uc	Voir conditions énoncées pour le secteur Uc
	Centre de congrès et d'exposition		Uc	Voir conditions énoncées pour le secteur Uc

■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- ✓ les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- ✓ les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- ✓ les changements de destination si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.

■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Artisanat et commerce de détail et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires**

Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces de détail et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeur, circulation, ...).

- **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

■ Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

5.3.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

■ Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de l'unité foncière (annexes et extensions comprises).

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 4,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+C (rez-de-chaussée + combles).

La hauteur maximale est limitée à :

- ✓ A 2,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ;
- ✓ A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative. Ce recul est porté à 10 m par rapport aux limites des zones Agricoles et Naturelles.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et aux extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de dispositions réglementaires particulières

■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Principes généraux**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays d'Ouche sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdits. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages, ...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre, en silex, en bois ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée (rouge vieilli, brun vieilli, ...) sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Il n'est pas fixé de prescription concernant les pans et pentes de toiture.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les extensions et les annexes ;
- ✓ pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les couleurs de toiture des annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Il n'est pas fixé de prescription concernant les pans et pentes de toiture pour les annexes non jointives de moins de 20 m² (abris de jardin, ...) et pour les extensions de type vérandas et piscines couvertes.

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier, en retrait de la voie.

Les panneaux PVC, les filets « brise-vue » les palissades béton ou blocs bétons sans traitement qualitatif sont interdits.

L'utilisation des couleurs vives et criardes est proscrite tandis que les teintes bois, vert, gris et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays d'Ouche sont à privilégier.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m. En limite d'emprise publique, les clôtures pleines sont autorisées jusqu'à 1,20 m maximum ; la partie supérieure, comprise entre 1,20 m et 1,80 m devant être ajourée (barreaudage, ferronnerie...).

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles, les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

En cas de réalisation de clôture en limite d'emprise publique, elle doit être doublée d'une haie constituée d'essences locales, plantée entre la clôture et l'emprise publique. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe 1 du présent règlement.

Ces prescriptions de hauteur, d'implantation et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- ✓ à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques, ...) ;
- ✓ à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux, ...) ;
- ✓ aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive, ...).

Pour les unités foncières recevant des habitations, une proportion minimale de 50% de l'unité foncière doit être traitée en matériaux perméables et/ou espaces verts.

■ **Stationnement**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

5.3.3 Section 3 : Equipements et réseaux

■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage.

- **Voirie**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux usées**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux pluviales**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Autres réseaux**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

5.4 Secteur urbain d'équipement (Ue)

Le secteur Ue correspond aux secteurs d'équipements publics et d'intérêt général compris au sein des espaces urbanisés. Seuls sont intégrés les secteurs qui présentent une implantation surfacique conséquente au regard du contexte urbain dans lequel ils s'insèrent : équipements sportifs, culturels, médico-sociaux, ateliers municipaux, ...

L'objectif du règlement écrit est de permettre l'évolution des équipements présents et l'installation de nouveaux sur des secteurs spécifiques et adaptés.

5.4.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ue		
	Exploitation forestière	Ue		
Habitation	Logement		Ue	Voir conditions énoncées pour le secteur Ue
	Hébergement		Ue	Voir conditions énoncées pour le secteur Ue
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Ue		
	Restauration		Ue	
	Commerce de gros	Ue		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Ue		
	Hébergement hôtelier et touristique	Ue		
	Cinéma		Ue	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Ue	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Ue	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Ue	
	Salles d'art et de spectacles		Ue	
	Équipements sportifs		Ue	
	Autres équipements recevant du public		Ue	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Ue		
	Entrepôt	Ue		
	Bureau	Ue		
	Centre de congrès et d'exposition		Ue	

■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- ✓ les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- ✓ les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- ✓ les changements de destination si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.

■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Habitation**

Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et leurs extensions sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc.).

■ Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

5.4.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

■ Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

Sans objet

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les constructions qui s'implantent avec un recul similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- ✓ soit avec recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

En limite avec les zones Agricoles, Naturelles et les autres zones Urbaines, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et aux extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de dispositions réglementaires particulières

■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Principes généraux**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays d'Ouche sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdits. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages, ...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre, en silex, en bois ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée (rouge vieilli, brun vieilli, ...) sont exigés. Le chaume est également autorisé.

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier, en retrait de la voie.

Les panneaux PVC, les filets « brise-vue » les palissades béton ou blocs bétons sans traitement qualitatif sont interdits.

L'utilisation des couleurs vives et criardes est proscrite tandis que les teintes bois, vert, gris et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays d'Ouche sont à privilégier.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m. En limite d'emprise publique, les clôtures pleines sont autorisées jusqu'à 1,20 m maximum ; la partie supérieure, comprise entre 1,20 m et 1,80 m devant être ajourée (barreaudage, ferronnerie...).

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles, les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

En cas de réalisation de clôture en limite d'emprise publique, elle doit être doublée d'une haie constituée d'essences locales, plantée entre la clôture et l'emprise publique. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe 1 du présent règlement.

Ces prescriptions de hauteur, d'implantation et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- ✓ à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (bauge, briques, pierres de taille...) ;
- ✓ à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux, ...) ;
- ✓ aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive, ...).

■ **Stationnement**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

5.4.3 Section 3 : Equipements et réseaux

■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage.

- **Voirie**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux usées**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux pluviales**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Autres réseaux**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

5.5 Secteur urbain économique (Uy)

Le secteur Uy correspond à la zone d'activités des Prés de l'Etang situé sur la commune déléguée de La Barre-en-Ouche, ainsi qu'aux différents sites d'activités économiques intégrés dans les zones urbaines du territoire et qui nécessitent des prescriptions réglementaires spécifiques.

L'objectif du règlement écrit est de permettre la pérennisation de la zone d'activités sur la commune nouvelle et d'y favoriser l'implantation de nouvelles activités tout en préservant les caractéristiques paysagères et architecturales environnantes.

5.5.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Uy		
	Exploitation forestière	Uy		
Habitation	Logement		Uy	Voir conditions énoncées pour le secteur Uy
	Hébergement	Uy		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Uy	
	Restauration		Uy	
	Commerce de gros		Uy	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Uy	
	Hébergement hôtelier et touristique		Uy	
	Cinéma		Uy	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Uy	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Uy	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Uy		
	Salles d'art et de spectacles	Uy		
	Équipements sportifs	Uy		
	Autres équipements recevant du public	Uy		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		Uy	
	Entrepôt		Uy	
	Bureau		Uy	
	Centre de congrès et d'exposition		Uy	

■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- ✓ les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- ✓ les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- ✓ les changements de destination si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.

■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Logement**

Les constructions à usage de logement, leurs annexes et leurs extensions sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités économiques autorisées.

- **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

■ Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

5.5.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

■ Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière (annexes et extensions comprises).

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

En limite avec les zones Agricoles, Naturelles et les autres zones Urbaines, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;

- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et aux extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de dispositions réglementaires particulières

■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Principes généraux**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdits.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

- **Toitures**

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions. L'utilisation de teintes sombres est exigée.

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier, en retrait de la voie.

Les panneaux PVC, les filets « brise-vue » les palissades béton ou blocs bétons sans traitement qualitatif sont interdits.

L'utilisation des couleurs vives et criardes est proscrite tandis que les teintes bois, vert, gris et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays d'Ouche sont à privilégier.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

En limite d'emprise publique, les clôtures pleines sont interdites. Elles sont également interdites en limite avec les zones Agricoles et Naturelles afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

En cas de réalisation de clôture en limite d'emprise publique, elle doit être doublée d'une haie constituée d'essences locales, plantée entre la clôture et l'emprise publique. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe 1 du présent règlement.

Ces prescriptions de hauteur, d'implantation et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- ✓ à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (bauge, briques, pierres de taille...) ;
- ✓ à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux, ...) ;
- ✓ aux clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

- ***Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales***

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- ***Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs***

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive, ...).

Une proportion minimale de 30% de l'unité foncière doit être traitée en matériaux perméables et/ou espaces verts.

■ **Stationnement**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

5.5.3 Section 3 : Equipements et réseaux

■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage.

- **Voirie**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux usées**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux pluviales**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Autres réseaux**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

6.1 Secteur à urbaniser à vocation mixte et d'habitat (AUb)

La zone AUb correspond aux zones d'extension urbaine autour des centres bourgs de Beaumesnil et de La Barre en Ouche, ayant pour vocation principale d'accueillir de futurs logements. 3 zones d'ouverture à l'urbanisation ont été identifiées :

- ✓ Secteur BEA-F, entre la Route de La Barre-en-Ouche et la Route du Château d'Eau qui s'étend sur environ 1,2 ha, à l'Est du centre-bourg de Beaumesnil ;
- ✓ Secteur BEA-G, Route de la Ferrière-sur-Risle qui s'étend sur environ 0,9 ha, à l'Est du centre-bourg de Beaumesnil ;
- ✓ Secteur LBO-E, entre la Grande Rue (RD.833, au Nord), la Rue de l'Ecole à l'Ouest et le Chemin Neuf au Sud, qui s'étend sur une surface de 2,5 ha.

Au sein de ces deux zones, l'objectif est de développer le parc de logements en travaillant à sa diversification, au plus près des cœurs de bourg de Beaumesnil et La Barre-en-Ouche.

6.1.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	AUb		
	Exploitation forestière	AUb		
Habitation	Logement		AUb	
	Hébergement		AUb	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		AUb	Voir conditions énoncées pour le secteur AUb
	Restauration		AUb	
	Commerce de gros	AUb		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		AUb	
	Hébergement hôtelier et touristique		AUb	
	Cinéma		AUb	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		AUb	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		AUb	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		AUb	
	Salles d'art et de spectacles		AUb	
	Équipements sportifs		AUb	
	Autres équipements recevant du public		AUb	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	AUb		
	Entrepôt	AUb		
	Bureau		AUb	
	Centre de congrès et d'exposition		AUb	

■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- ✓ les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- ✓ les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- ✓ les changements de destination si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.

■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Artisanat et commerce de détail**

Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces de détail sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

- **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc.).

■ Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

6.1.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

■ Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière (annexes et extensions comprises).

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 6,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + comble).

La hauteur maximale est limitée à :

- ✓ A 2,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ;
- ✓ A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ Soit à l'alignement des voies existantes ou à créer ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les constructions qui s'implantent avec un recul similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;

- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- ✓ soit un avec recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de dispositions réglementaires particulières

■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Principes généraux**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays d'Ouche sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdits. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages, ...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre, en silex, en bois ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée (rouge vieilli, brun vieilli, ...) sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Il n'est pas fixé de prescription concernant les pans et pentes de toiture.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les extensions et les annexes ;
- ✓ pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les couleurs de toiture des annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Il n'est pas fixé de prescription concernant les pans et pentes de toiture pour les annexes non jointives de moins de 20 m² (abris de jardin, ...) et pour les extensions de type vérandas et piscines couvertes.

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier, en retrait de la voie.

Les panneaux PVC, les filets « brise-vue » les palissades béton ou blocs bétons sans traitement qualitatif sont interdits.

L'utilisation des couleurs vives et criardes est proscrite tandis que les teintes bois, vert, gris et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays d'Ouche sont à privilégier.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles, les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

En cas de réalisation de clôture en limite d'emprise publique, elle doit être doublée d'une haie constituée d'essences locales, plantée entre la clôture et l'emprise publique. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe 1 du présent règlement.

Ces prescriptions de hauteur, d'implantation et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- ✓ à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (bauge, briques, pierres de taille...) ;
- ✓ à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux, ...) ;
- ✓ aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive, ...).

Pour les unités foncières recevant des habitations, une proportion minimale de 40% de l'unité foncière doit être traitée en matériaux perméables et/ou espaces verts.

■ **Stationnement**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

6.1.3 Section 3 : Equipements et réseaux

■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage.

- **Voirie**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux usées**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux pluviales**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Autres réseaux**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

7.1 Zone agricole stricte (A)

La zone Agricole stricte, notée A, correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone regroupe l'ensemble des exploitations agricoles du territoire ainsi que des secteurs d'habitat diffus.

7.1.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		A	Voir conditions énoncées pour la zone A
	Exploitation forestière	A		
Habitation	Logement		A	Voir conditions énoncées pour la zone A
	Hébergement	A		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	A		
	Restauration	A		
	Commerce de gros	A		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A		
	Hébergement hôtelier et touristique	A		
	Cinéma	A		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		A	Voir conditions énoncées pour la zone A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A		
	Salles d'art et de spectacles	A		
	Équipements sportifs	A		
	Autres équipements recevant du public	A		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	A		
	Entrepôt	A		
	Bureau	A		
	Centre de congrès et d'exposition	A		

■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

Les changements de destination sont interdits, sauf pour les bâtiments identifiés sur le règlement graphique. Les fiches descriptives de chaque bâtiment précisent les destinations autorisées dans le cadre d'un changement de destination.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution, transformateur d'électricité, éoliennes, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

- **Aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la mise en valeur de l'espace et à la fréquentation du public**

Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public sont autorisés sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Sont notamment concernés :

- ✓ Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
- ✓ Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ;
- ✓ ...

- **Exploitation agricole**

La sous-destination « exploitation agricole » englobe les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Les constructions à vocation d'habitation sont autorisées sous réserve :

- ✓ qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;

- ✓ qu'elles se situent dans un rayon de 100 mètres, calculé à partir de tout point du ou des bâtiments d'exploitation.

Les constructions constituant un prolongement de l'activité agricole (ex : unités de vente directe) sont autorisées sous réserve qu'elles se situent dans un rayon de 100 mètres, calculé à partir de tout point du ou des bâtiments d'exploitation.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées sous réserve :

- ✓ que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
- ✓ qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **Logement**

L'aménagement, la réfection et l'extension des habitations existantes est autorisé sous réserve :

- ✓ Que l'emprise au sol des extensions n'excède pas :
 - 20% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, lorsque celle-ci dépasse 250 m².
 - 50m² lorsque celle-ci est inférieure à 250 m².
- ✓ que leur hauteur n'excède pas la hauteur autorisée pour les constructions d'habitation ;
- ✓ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les annexes des habitations existantes sont autorisées sous réserve :

- ✓ que l'emprise au sol des nouvelles annexes (à l'exception des piscines non couvertes) n'excède pas 50 m² à compter de l'approbation du PLU ;
- ✓ que leur hauteur n'excède pas :
 - 2,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, pour les annexes non jointives ;
 - la hauteur de la construction à laquelle elles sont accolées pour les annexes jointives.
- ✓ qu'elles soient implantées à une distance maximale de 40 mètres, calculée en tout point de l'annexe, vis-à-vis de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU ;
- ✓ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De plus, le nombre d'extensions et d'annexes nouvelles est limité à trois par logement existant (ou par bâtiment identifié au document graphique comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme) à la date d'approbation du PLU.

■ **Mixité fonctionnelle et sociale**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

7.1.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

■ Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

- **Hauteur des constructions**

Pour les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole » :

- ✓ La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ;
- ✓ La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage ;

La hauteur maximale des constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole » peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels (cheminées, autres superstructures, etc.), sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Pour les constructions relevant de la destination « habitation » :

- ✓ La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère ;
- ✓ La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+C (rez-de-chaussée + comble).

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques. Ce recul est porté à 10 m le long des routes départementales.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

En limite avec les zones Urbaines et A Urbaniser, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Principes généraux**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du territoire sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions. L'utilisation de teintes sombres est exigée.

Les aspects ondulés sont uniquement autorisés pour les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole ».

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ pour les annexes et les extensions ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole » ;
- ✓ pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les annexes non jointives d'habitation de moins de 20 m² (abris de jardin, ...) et pour les extensions de type vérandas et piscines couvertes.

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier, en retrait de la voie.

Les panneaux PVC, les filets « brise-vue » les palissades béton ou blocs bétons sans traitement qualitatif sont interdits.

L'utilisation des couleurs vives et criardes est proscrite tandis que les teintes bois, vert, gris et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays d'Ouche sont à privilégier.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

En cas de réalisation de clôture en limite d'emprise publique, elle doit être doublée d'une haie constituée d'essences locales, plantée entre la clôture et l'emprise publique. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe 1 du présent règlement.

Ces prescriptions de hauteur, d'implantation et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- ✓ à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques, ...) ;
- ✓ à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux, ...) ;
- ✓ aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

Pour les unités foncières recevant des habitations, une proportion minimale de 50% de l'unité foncière doit être traitée en matériaux perméables et/ou espaces verts.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive, ...).

■ **Stationnement**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

7.1.3 Section 3 : Equipements et réseaux

■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage.

- **Voirie**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux usées**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux pluviales**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Autres réseaux**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

7.2 Secteur Agricole à vocation para-agricole (As)

Le secteur Agricole à vocation para-agricole, noté As, constitue un secteur spécifique de la zone agricole. L'article L151-11 du Code de l'Urbanisme autorise, au sein de la zone Agricole, « *les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* ».

Il est composé de 3 sites distincts :

- ✓ Silo de Granchain, le long de la RD.34 sur une surface d'environ 1,1 ha ;
- ✓ Silo de Gisay-la-Coudre, le long de la RD.35 (1,3 ha) ;
- ✓ Silo d'Epinay, au croisement de la RD.44 et de la RD.25, sur une surface d'environ 2,7 ha ;

Le dernier site de silo intègre une emprise qui pourrait être mobilisée pour un projet de valorisation des productions agricoles locales sur le territoire de Mesnil-en-Ouche (stockage, site de transformation ,...), dans une logique de mise en œuvre de circuits courts et de diversification.

7.2.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		As	Voir conditions énoncées pour le secteur As
	Exploitation forestière	As		
Habitation	Logement	As		
	Hébergement	As		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	As		
	Restauration	As		
	Commerce de gros		As	Voir conditions énoncées pour le secteur As
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		As	Voir conditions énoncées pour le secteur As
	Hébergement hôtelier et touristique	As		
	Cinéma	As		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	As		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		As	Voir conditions énoncées pour le secteur As
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	As		
	Salles d'art et de spectacles	As		
	Équipements sportifs	As		
	Autres équipements recevant du public	As		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		As	Voir conditions énoncées pour le secteur As
	Entrepôt		As	Voir conditions énoncées pour le secteur As
	Bureau		As	Voir conditions énoncées pour le secteur As
	Centre de congrès et d'exposition	As		

■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

Les changements de destination sont interdits si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution, transformateur d'électricité, éoliennes, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

- **Exploitation agricole**

La sous-destination « exploitation agricole » englobe les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées sous réserve :

- ✓ que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
- ✓ qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **Commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie, entrepôt et bureau**

Les sous-destinations « commerce de gros », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « industrie », « entrepôt » et « bureau » sont autorisées sous réserve si elles sont directement en lien avec la valorisation des productions agricoles locales.

- **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

■ Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

7.2.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

■ Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de l'unité foncière (annexes et extensions comprises).

- **Hauteur des constructions**

Pour les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole » :

- ✓ La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ;
- ✓ La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole » peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels (cheminées, autres superstructures, etc.), sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques. Ce recul est porté à 10 m le long des routes départementales.

Une implantation autre peut être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Une implantation autre peut être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Principes généraux**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du territoire sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions. L'utilisation de teintes sombres est exigée.

Les aspects ondulés sont uniquement autorisés pour les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole ».

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont autorisées.

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier, en retrait de la voie.

Les panneaux PVC, les filets « brise-vue » les palissades béton ou blocs bétons sans traitement qualitatif sont interdits.

L'utilisation des couleurs vives et criardes est proscrite tandis que les teintes bois, vert, gris et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays d'Ouche sont à privilégier.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

En cas de réalisation de clôture en limite d'emprise publique, elle doit être doublée d'une haie constituée d'essences locales, plantée entre la clôture et l'emprise publique. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe 1 du présent règlement.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

Une proportion minimale de 30% de l'unité foncière doit être traitée en matériaux perméables et/ou espaces verts.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive, ...).

■ **Stationnement**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

7.2.3 Section 3 : Equipements et réseaux

■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage.

- **Voirie**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux usées**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux pluviales**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Autres réseaux**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

7.3 Secteur Agricole à vocation économique (Ay)

Le secteur Agricole à vocation économique, noté Ay, constitue un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Il est composé de 8 sites distincts :

- ✓ La friche industrielle le long de RD.140 à Beaumesnil -ancien garage et discothèque (1,5 ha) ;
- ✓ Le siège d'une entreprise de travaux publics à Epinay, le long de la RD.833 (0,7 ha) ;
- ✓ Le siège de deux artisans à Granchain, au Nord de la RD.140 et près de la RD.34 (0,4 et 1,1 ha) ;
- ✓ Le siège d'une scierie aux Jonquerets-de-Livet (3,3 ha) ;
- ✓ Le site d'implantation d'une entreprise de décoration de Noël aux Jonquerets-de-Livet (0,8 ha) ;
- ✓ Un garage automobile à La Roussière, au Nord du centre-bourg (0,6 ha) ;
- ✓ Le siège d'un artisan à Saint-Aubin-des-Hayes, au hameau de la Bardouillère (0,2 ha).

En retrait des centralités urbaines délimitées, ces secteurs sont identifiés comme STECAL :

- ✓ soit parce qu'ils accueillent des activités artisanales ou de services (ou sont étudiés pour l'installation à court terme d'un artisan)
- ✓ soit parce qu'ils constituent des friches économiques qui pourraient être reconverties pour une vocation économique, sans consommation d'espaces agricoles ou naturels.

7.3.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ay		
	Exploitation forestière	Ay		
Habitation	Logement		Ay	Voir conditions énoncées pour le secteur Ay
	Hébergement	Ay		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Ay	Voir conditions énoncées pour le secteur Ay
	Restauration	Ay		
	Commerce de gros		Ay	Voir conditions énoncées pour le secteur Ay
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Ay	Voir conditions énoncées pour le secteur Ay
	Hébergement hôtelier et touristique	Ay		
	Cinéma	Ay		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Ay		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Ay	Voir conditions énoncées pour le secteur Ay
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Ay		
	Salles d'art et de spectacles	Ay		
	Équipements sportifs	Ay		
	Autres équipements recevant du public	Ay		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		Ay	Voir conditions énoncées pour le secteur Ay
	Entrepôt		Ay	Voir conditions énoncées pour le secteur Ay
	Bureau		Ay	Voir conditions énoncées pour le secteur Ay
	Centre de congrès et d'exposition	Ay		

■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

Les changements de destination sont interdits si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution, transformateur d'électricité, éoliennes, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

- **Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires**

Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces de détail et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeur, circulation, ...).

- **Logement**

Les constructions à usage de logement, leurs annexes et leurs extensions sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités économiques autorisées.

- **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc.).

■ Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

7.3.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

■ Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière (annexes et extensions comprises).

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques. Ce recul est porté à 10 m le long des routes départementales.

Une implantation autre peut être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Une implantation autre peut être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Principes généraux**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdits.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

- **Toitures**

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions. L'utilisation de teintes sombres est exigée.

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier, en retrait de la voie.

Les panneaux PVC, les filets « brise-vue » les palissades béton ou blocs bétons sans traitement qualitatif sont interdits.

L'utilisation des couleurs vives et criardes est proscrite tandis que les teintes bois, vert, gris et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays d'Ouche sont à privilégier.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

En cas de réalisation de clôture en limite d'emprise publique, elle doit être doublée d'une haie constituée d'essences locales, plantée entre la clôture et l'emprise publique. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe 1 du présent règlement.

Ces prescriptions de hauteur, d'implantation et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- ✓ à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (bauge, briques, pierres de taille...) ;
- ✓ à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux, ...) ;
- ✓ aux clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

- ***Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales***

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- ***Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs***

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive, ...).

Une proportion minimale de 30% de l'unité foncière doit être traitée en matériaux perméables et/ou espaces verts.

■ **Stationnement**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

7.3.3 Section 3 : Equipements et réseaux

■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage.

- **Voirie**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux usées**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux pluviales**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Autres réseaux**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

7.4 Secteur Agricole à vocation patrimonial (Ap)

Le secteur Agricole à vocation patrimonial, noté Ap, constitue un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Il est composé de 13 sites distincts :

- ✓ Les abords du château de Beaumesnil (32 ha et 1,4 ha) ;
- ✓ Les abords de l'église Saint Cyr Sainte Juliette de Pierre Ronde à Beaumesnil (0,5 ha et 0,04 ha) ;
- ✓ Le site gallo-romain à Gisay-la-Coudre (2,1 ha) ;
- ✓ Les abords du Manoir du Bois Baril à La Barre-en-Ouche (19,6 ha) ;
- ✓ Une partie de la motte féodale à La Barre-en-Ouche (0,5 ha et 0,6 ha) ;
- ✓ Les abords de la chapelle Saint Jacques à La Barre-en-Ouche (0,3 ha) ;
- ✓ L'église Sainte Pierre du Tilleul en Ouche à Landepéreuse (0,1 ha) ;
- ✓ Les abords du château du Blanc-Buisson à Saint-Pierre-du-Mesnil (12,7 ha) ;
- ✓ La chapelle Saint Clair à Saint-Pierre-du-Mesnil (0,3 ha) ;
- ✓ Les abords de la Tour de Thevray 6,7 ha).

En retrait des centralités urbaines délimitées, ces secteurs sont identifiés comme STECAL car ils présentent des enjeux patrimoniaux forts. Certains sites présentent également un potentiel touristique, actuellement valorisé (hébergements touristiques, salles de réception, ...) ou en projet.

7.4.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ap		
	Exploitation forestière	Ap		
Habitation	Logement		Ap	Voir conditions énoncées pour le secteur Ap
	Hébergement	Ap		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Ap		
	Restauration	Ap		
	Commerce de gros	Ap		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Ap		
	Hébergement hôtelier et touristique	Ap		
	Cinéma	Ap		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Ap	Voir conditions énoncées pour le secteur Ap
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Ap		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Ap		
	Salles d'art et de spectacles	Ap		
	Équipements sportifs	Ap		
	Autres équipements recevant du public	Ap		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Ap		
	Entrepôt	Ap		
	Bureau	Ap		
	Centre de congrès et d'exposition	Ap		

■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

Les changements de destination sont interdits si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Logement**

L'aménagement, la réfection et l'extension des habitations existantes est autorisé sous réserve :

- ✓ Que l'emprise au sol des extensions n'excède pas :
 - 20% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, lorsque celle-ci dépasse 250 m².
 - 50m² lorsque celle-ci est inférieure à 250 m².
- ✓ que leur hauteur n'excède pas la hauteur autorisée pour les constructions d'habitation ;
- ✓ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les annexes des habitations existantes sont autorisées sous réserve :

- ✓ que l'emprise au sol des nouvelles annexes (à l'exception des piscines non couvertes) n'excède pas 50 m² à compter de l'approbation du PLU ;
- ✓ que leur hauteur n'excède pas :
 - 2,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, pour les annexes non jointives ;
 - la hauteur de la construction à laquelle elles sont accolées pour les annexes jointives.
- ✓ qu'elles soient implantées à une distance maximale de 40 mètres, calculée en tout point de l'annexe, vis-à-vis de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU ;
- ✓ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De plus, le nombre d'extensions et d'annexes nouvelles est limité à trois par logement existant (ou par bâtiment identifié au document graphique comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme) à la date d'approbation du PLU.

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution, transformateur d'électricité, éoliennes, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

- ***Aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la mise en valeur de l'espace et à la fréquentation du public***

Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public sont autorisés sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Sont notamment concernés :

- ✓ Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
- ✓ Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ;
- ✓ ...

■ **Mixité fonctionnelle et sociale**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

7.4.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

■ Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de l'unité foncière (annexes et extensions comprises).

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale est limitée à :

- ✓ A 2,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ;
- ✓ A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques. Ce recul est porté à 10 m le long des routes départementales.

Une implantation autre peut être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Une implantation autre peut être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Principes généraux**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

La qualité architecturale des nouvelles constructions doit être recherchée. L'évolution des constructions existantes (annexes et extensions) doit garantir le caractère architectural remarquable et patrimonial des constructions existantes.

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays d'Ouche sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdits. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages, ...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre, en silex, en bois ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée (rouge vieilli, brun vieilli, ...) sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les extensions et les annexes ;
- ✓ pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les couleurs de toiture des annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Il n'est pas fixé de prescription concernant les pans et pentes de toiture pour les annexes non jointives de moins de 20 m² (abris de jardin, ...) et pour les extensions de type vérandas et piscines couvertes.

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier, en retrait de la voie.

Les panneaux PVC, les filets « brise-vue » les palissades béton ou blocs bétons sans traitement qualitatif sont interdits.

L'utilisation des couleurs vives et criardes est proscrite tandis que les teintes bois, vert, gris et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays d'Ouche sont à privilégier.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

En cas de réalisation de clôture en limite d'emprise publique, elle doit être doublée d'une haie constituée d'essences locales, plantée entre la clôture et l'emprise publique. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe 1 du présent règlement.

Ces prescriptions de hauteur, d'implantation et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- ✓ à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (bauge, briques, pierres de taille...) ;
- ✓ à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux, ...) ;
- ✓ aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

Une proportion minimale de 50% de l'unité foncière doit être traitée en matériaux perméables et/ou espaces verts.

■ **Stationnement**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

7.4.3 Section 3 : Equipements et réseaux

■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage.

- **Voirie**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux usées**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux pluviales**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Autres réseaux**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

7.5 Secteur Agricole pour l'aire de camping-car (Ac)

Le secteur Agricole à pour l'aire de camping-car, noté Ac, constitue un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Il correspond à l'aire d'accueil des camping-cars localisée à Gisay-la-Coudre (0,4 ha).

7.5.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ac		
	Exploitation forestière	Ac		
Habitation	Logement	Ac		
	Hébergement	Ac		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Ac		
	Restauration	Ac		
	Commerce de gros	Ac		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Ac		
	Hébergement hôtelier et touristique	Ac		
	Cinéma	Ac		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Ac		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Ac	Voir conditions énoncées pour le secteur Ac
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Ac		
	Salles d'art et de spectacles	Ac		
	Équipements sportifs	Ac		
	Autres équipements recevant du public		Ac	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Ac		
	Entrepôt	Ac		
	Bureau	Ac		
	Centre de congrès et d'exposition	Ac		

■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

Les changements de destination sont interdits si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- *Équipements d'intérêt collectif et services publics*

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution, transformateur d'électricité, éoliennes, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

- *Autres équipements recevant du public*

Seuls sont autorisés les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires au fonctionnement de l'aire de camping-cars, à la gestion de l'espace naturel et à la fréquentation du public sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

■ Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

7.5.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

■ Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de l'unité foncière (annexes et extensions comprises).

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 4,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+C (rez-de-chaussée + combles).

La hauteur maximale est limitée à :

- ✓ A 2,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ;
- ✓ A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques. Ce recul est porté à 10 m le long des routes départementales.

Une implantation autre peut être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Une implantation autre peut être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Principes généraux**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays d'Ouche sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdits. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages, ...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre, en silex, en bois ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée (rouge vieilli, brun vieilli, ...) sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les extensions et les annexes ;
- ✓ pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier, en retrait de la voie.

Les panneaux PVC, les filets « brise-vue » les palissades béton ou blocs bétons sans traitement qualitatif sont interdits.

L'utilisation des couleurs vives et criardes est proscrite tandis que les teintes bois, vert, gris et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays d'Ouche sont à privilégier.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

En cas de réalisation de clôture en limite d'emprise publique, elle doit être doublée d'une haie constituée d'essences locales, plantée entre la clôture et l'emprise publique. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe 1 du présent règlement.

Ces prescriptions de hauteur, d'implantation et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- ✓ à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (bauge, briques, pierres de taille...) ;
- ✓ à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux, ...) ;
- ✓ aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

- ***Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales***

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive, ...).

Une proportion minimale de 50% de l'unité foncière doit être traitée en matériaux perméables et/ou espaces verts.

■ **Stationnement**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

7.5.3 Section 3 : Equipements et réseaux

■ Desserte par les voies publiques ou privées

- Accès

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage.

- Voirie

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

■ Desserte par les réseaux publics

- Eau potable

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- Assainissement des eaux usées

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- Assainissement des eaux pluviales

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- Autres réseaux

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

CHAPITRE 8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

8.1 Zone naturelle stricte (N)

La zone Naturelle stricte, notée N, correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels ou forestiers. Cette zone regroupe également quelques secteurs d'habitat diffus et comprend des espaces valorisés par l'activité agricole.

8.1.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		N	Voir conditions énoncées pour la zone N
	Exploitation forestière		N	Voir conditions énoncées pour la zone N
Habitation	Logement		N	Voir conditions énoncées pour la zone N
	Hébergement	N		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	N		
	Restauration	N		
	Commerce de gros	N		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	N		
	Hébergement hôtelier et touristique	N		
	Cinéma	N		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	N		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		N	Voir conditions énoncées pour la zone N
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N		
	Salles d'art et de spectacles	N		
	Équipements sportifs	N		
	Autres équipements recevant du public	N		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	N		
	Entrepôt	N		
	Bureau	N		
	Centre de congrès et d'exposition	N		

■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

Les changements de destination sont interdits, sauf pour les bâtiments identifiés sur le règlement graphique. Les fiches descriptives de chaque bâtiment précisent les destinations autorisées dans le cadre d'un changement de destination.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution, transformateur d'électricité, éoliennes, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

- **Aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la mise en valeur de l'espace et à la fréquentation du public**

Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public sont autorisés sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Sont notamment concernés :

- ✓ Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
- ✓ Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ;
- ✓ ...

- **Exploitation agricole**

La sous-destination « exploitation agricole » englobe les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Les constructions constituant un prolongement de l'activité agricole (ex : unités de vente directe) sont autorisées sous réserve qu'elles se situent dans un rayon de 100 mètres, calculé à partir de tout point du ou des bâtiments d'exploitation.

- **Logement**

L'aménagement, la réfection et l'extension des habitations existantes est autorisé sous réserve :

- ✓ Que l'emprise au sol des extensions n'excède pas :
 - 20% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, lorsque celle-ci dépasse 250 m².
 - 50m² lorsque celle-ci est inférieure à 250 m².
- ✓ que leur hauteur n'excède pas la hauteur autorisée pour les constructions d'habitation ;
- ✓ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les annexes des habitations existantes sont autorisées sous réserve :

- ✓ que l'emprise au sol des nouvelles annexes (à l'exception des piscines non couvertes) n'excède pas 50 m² à compter de l'approbation du PLU ;
- ✓ que leur hauteur n'excède pas :
 - 2,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, pour les annexes non jointives ;
 - la hauteur de la construction à laquelle elles sont accolées pour les annexes jointives.
- ✓ qu'elles soient implantées à une distance maximale de 40 mètres, calculée en tout point de l'annexe, vis-à-vis de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU ;
- ✓ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De plus, le nombre d'extensions et d'annexes nouvelles est limité à trois par logement existant (ou par bâtiment identifié au document graphique comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme) à la date d'approbation du PLU.

■ **Mixité fonctionnelle et sociale**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

8.1.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

- **Hauteur des constructions**

Pour les constructions relevant de la destination « exploitation agricole et forestière » :

- ✓ La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ;
- ✓ La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Pour les constructions relevant de la destination « habitation » :

- ✓ La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère ;
- ✓ La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+C (rez-de-chaussée + comble).

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques. Ce recul est porté à 10 m le long des routes départementales.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

En limite avec les zones Urbaines et A Urbaniser, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Principes généraux**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du territoire sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions. L'utilisation de teintes sombres est exigée.

Les aspects ondulés sont uniquement autorisés pour les constructions relevant de la destination « exploitation agricole et forestière ».

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ pour les annexes et les extensions ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les constructions relevant de la destination « exploitation agricole et forestière » ;
- ✓ pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les annexes non jointives d'habitation de moins de 20 m² (abris de jardin, ...) et pour les extensions de type vérandas et piscines couvertes.

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier, en retrait de la voie.

Les panneaux PVC, les filets « brise-vue » les palissades béton ou blocs bétons sans traitement qualitatif sont interdits.

L'utilisation des couleurs vives et criardes est proscrite tandis que les teintes bois, vert, gris et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays d'Ouche sont à privilégier.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

En cas de réalisation de clôture en limite d'emprise publique, elle doit être doublée d'une haie constituée d'essences locales, plantée entre la clôture et l'emprise publique. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe 1 du présent règlement.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- ✓ à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques, ...) ;
- ✓ à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux, ...) ;
- ✓ aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

Pour les unités foncières recevant des habitations, une proportion minimale de 50% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive, ...).

■ **Stationnement**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

8.1.3 Section 3 : Equipements et réseaux

■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage.

- **Voirie**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux usées**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux pluviales**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Autres réseaux**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

8.2 Secteur Naturel à vocation économique (Ny)

Le secteur Naturel à vocation économique, noté Ny, constitue un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Il est composé de 2 sites distincts :

- ✓ Une friche artisanale à Ajou, Chemin de la Cavée (0,7 ha) ;
- ✓ Le siège d'une entreprise de fabrication de matériel informatique située Rue des Haies Vives à Beaumesnil (0,4 ha).

En retrait des centralités urbaines délimitées, ces secteurs sont identifiés comme STECAL :

- ✓ soit parce qu'ils accueillent des activités artisanales ou de services (ou sont étudiés pour l'installation à court terme d'un artisan)
- ✓ soit parce qu'ils constituent des friches économiques qui pourraient être reconverties pour une vocation économique, sans consommation d'espaces agricoles ou naturels.

8.2.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ny		
	Exploitation forestière	Ny		
Habitation	Logement		Ny	Voir conditions énoncées pour le secteur Ny
	Hébergement	Ny		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Ny	Voir conditions énoncées pour le secteur Ny
	Restauration	Ny		
	Commerce de gros		Ny	Voir conditions énoncées pour le secteur Ny
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Ny	Voir conditions énoncées pour le secteur Ny
	Hébergement hôtelier et touristique	Ny		
	Cinéma	Ny		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Ny		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Ny	Voir conditions énoncées pour le secteur Ny
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Ny		
	Salles d'art et de spectacles	Ny		
	Équipements sportifs	Ny		
	Autres équipements recevant du public	Ny		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		Ny	Voir conditions énoncées pour le secteur Ny
	Entrepôt		Ny	Voir conditions énoncées pour le secteur Ny
	Bureau		Ny	Voir conditions énoncées pour le secteur Ny
	Centre de congrès et d'exposition	Ny		

■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

Les changements de destination sont interdits si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- ***Equipements d'intérêt collectif et services publics***

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution, transformateur d'électricité, éoliennes, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

- ***Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires***

Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces de détail et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeur, circulation, ...).

- ***Logement***

Les constructions à usage de logement, leurs annexes et leurs extensions sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités économiques autorisées.

- ***Aires de stationnement***

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

■ Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

8.2.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

■ Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière (annexes et extensions comprises).

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques. Ce recul est porté à 10 m le long des routes départementales.

Une implantation autre peut être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Une implantation autre peut être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Principes généraux**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdits.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

- **Toitures**

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions. L'utilisation de teintes sombres est exigée.

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier, en retrait de la voie.

Les panneaux PVC, les filets « brise-vue » les palissades béton ou blocs bétons sans traitement qualitatif sont interdits.

L'utilisation des couleurs vives et criardes est proscrite tandis que les teintes bois, vert, gris et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays d'Ouche sont à privilégier.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

En cas de réalisation de clôture en limite d'emprise publique, elle doit être doublée d'une haie constituée d'essences locales, plantée entre la clôture et l'emprise publique. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe 1 du présent règlement.

Ces prescriptions de hauteur, d'implantation et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- ✓ à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (bauge, briques, pierres de taille...) ;
- ✓ à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux, ...) ;
- ✓ aux clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

- ***Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales***

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- ***Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs***

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive, ...).

Une proportion minimale de 30% de l'unité foncière doit être traitée en matériaux perméables et/ou espaces verts.

■ **Stationnement**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

8.2.3 Section 3 : Equipements et réseaux

■ Desserte par les voies publiques ou privées

- Accès

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage.

- Voirie

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

■ Desserte par les réseaux publics

- Eau potable

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- Assainissement des eaux usées

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- Assainissement des eaux pluviales

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- Autres réseaux

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

8.3 Secteur Naturel à vocation touristique (Nt)

Le secteur Naturel à vocation touristique, noté Nt, constitue un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Il est composé de 2 sites valorisation touristique :

- ✓ L'ancienne base de loisirs, à proximité de la RD.35 (2,3 ha) à Thevray ;
- ✓ Un site de développement d'une activité touristique (1,2 ha) à Gisay-la-Coudre.

En retrait des centralités urbaines délimitées, ces secteurs sont identifiés comme STECAL car ils présentent des enjeux patrimoniaux forts et un potentiel touristique, actuellement valorisé (hébergements touristiques, salles de réception, ...) ou en projet.

8.3.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Nt		
	Exploitation forestière	Nt		
Habitation	Logement	Nt		
	Hébergement	Nt		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Nt		
	Restauration		Nt	
	Commerce de gros	Nt		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nt		
	Hébergement hôtelier et touristique		Nt	
	Cinéma	Nt		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Nt		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Nt	Voir conditions énoncées pour le secteur Nt
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Nt	
	Salles d'art et de spectacles		Nt	
	Équipements sportifs	Nt		
	Autres équipements recevant du public	Nt		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Nt		
	Entrepôt	Nt		
	Bureau	Nt		
	Centre de congrès et d'exposition		Nt	

■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

Les changements de destination sont interdits si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- ***Équipements d'intérêt collectif et services publics***

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution, transformateur d'électricité, éoliennes, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

- ***Aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la mise en valeur de l'espace et à la fréquentation du public***

Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public sont autorisés sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Sont notamment concernés :

- ✓ Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
- ✓ Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ;
- ✓ ...

■ Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

8.3.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

■ Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de l'unité foncière (annexes et extensions comprises).

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 4,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+C (rez-de-chaussée + combles).

La hauteur maximale est limitée à :

- ✓ A 2,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ;
- ✓ A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques. Ce recul est porté à 10 m le long des routes départementales.

Une implantation autre peut être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Une implantation autre peut être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Principes généraux**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays d'Ouche sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdits. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages, ...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre, en silex, en bois ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée (rouge vieilli, brun vieilli, ...) sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les extensions et les annexes ;
- ✓ pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les couleurs de toiture des annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Il n'est pas fixé de prescription concernant les pans et pentes de toiture pour les annexes non jointives de moins de 20 m² (abris de jardin, ...) et pour les extensions de type vérandas et piscines couvertes.

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier, en retrait de la voie.

Les panneaux PVC, les filets « brise-vue » les palissades béton ou blocs bétons sans traitement qualitatif sont interdits.

L'utilisation des couleurs vives et criardes est proscrite tandis que les teintes bois, vert, gris et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays d'Ouche sont à privilégier.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

En cas de réalisation de clôture en limite d'emprise publique, elle doit être doublée d'une haie constituée d'essences locales, plantée entre la clôture et l'emprise publique. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe 1 du présent règlement.

Ces prescriptions de hauteur, d'implantation et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- ✓ à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (bauge, briques, pierres de taille...) ;
- ✓ à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux, ...) ;
- ✓ aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive, ...).

Une proportion minimale de 50% de l'unité foncière doit être traitée en matériaux perméables et/ou espaces verts.

■ **Stationnement**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

8.3.3 Section 3 : Equipements et réseaux

■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage.

- **Voirie**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux usées**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux pluviales**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Autres réseaux**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

8.4 Secteur Naturel patrimonial (Np)

Le secteur Naturel à vocation patrimonial, noté Np, constitue un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Il est composé de 16 sites distincts :

- ✓ Une partie du parc du château de Saint-Aubin-sur-Risle à Ajou (3,9 ha) ;
- ✓ Le château de Beaumesnil et de ses dépendances (77,1 ha) ;
- ✓ L'église Saint Cyr Sainte Juliette de Pierre Ronde à Beaumesnil (0,6 ha) ;
- ✓ La motte féodale à Bosc-Renoult-en-Ouche (1,4 ha) ;
- ✓ L'église Saint Ouen de Rubremont à Bosc-Renoult-en-Ouche (0,6 ha) ;
- ✓ La motte féodale à Epinay (3,6 ha) ;
- ✓ L'église Notre-Dame de Bosc Robert en Ouche à Gisay-la-Coudre (1,1 ha) ;
- ✓ L'église Saint Jean-Baptiste de Bosc Roger en Ouche et la motte féodale à Gisay-la-Coudre (2,8 ha) ;
- ✓ L'église et le château de Granchain (23,7 ha) ;
- ✓ L'église, le cimetière, l'if et le muret du XVème siècle des Jonquerets-de-Livet (0,1 ha) ;
- ✓ Le Manoir du Bois Baril à La Barre-en-Ouche (3,1 ha) ;
- ✓ La motte féodale à La Barre-en-Ouche (0,6 ha) ;
- ✓ La chapelle Saint Jacques à La Barre-en-Ouche (0,1 ha) ;
- ✓ Le château du Blanc-Buisson à Saint-Pierre-du-Mesnil (16,1 ha) ;
- ✓ La Tour de Thevray (1,4 ha) ;
- ✓ Le château du Bosc-André à Thevray (6,2 ha).

En retrait des centralités urbaines délimitées, ces secteurs sont identifiés comme STECAL car ils présentent des enjeux patrimoniaux forts. Certains sites présentent également un potentiel touristique, actuellement valorisé (hébergements touristiques, salles de réception, ...) ou en projet.

8.4.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Np		
	Exploitation forestière	Np		
Habitation	Logement		Np	Voir conditions énoncées pour le secteur Np
	Hébergement	Np		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Np		
	Restauration		Np	Voir conditions énoncées pour le secteur Np
	Commerce de gros	Np		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Np		
	Hébergement hôtelier et touristique		Np	Voir conditions énoncées pour le secteur Np
	Cinéma	Np		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Np		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Np	Voir conditions énoncées pour le secteur Np
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Np	Voir conditions énoncées pour le secteur Np
	Salles d'art et de spectacles		Np	Voir conditions énoncées pour le secteur Np
	Équipements sportifs	Np		
	Autres équipements recevant du public	Np		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Np		
	Entrepôt	Np		
	Bureau	Np		
	Centre de congrès et d'exposition		Np	Voir conditions énoncées pour le secteur Np

■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

Les changements de destination sont interdits si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions à vocation de logement, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles et de centre de congrès et d'exposition ne sont autorisées que dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment existant, sous réserve de préserver son intérêt patrimonial et/ou architectural. Les changements de destination ne sont pas autorisés pour les bâtiments existants protégés au titre des Monuments Historiques.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont autorisés que dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment existant, sous réserve :

- ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution, transformateur d'électricité, éoliennes, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages et au caractère patrimonial du site.

Les aménagements légers, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public sont autorisés sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Sont notamment concernés :

- ✓ Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les espaces de pique-nique, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
- ✓ Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ;
- ✓ ...

Pour les bâtiments non protégés au titre des Monuments Historiques, les extensions et les annexes des constructions existantes à vocation de logement, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles et de centre de congrès et d'exposition sont autorisées, sous réserve de respecter le caractère patrimonial et l'architecture du (ou des) bâtiment(s) existant(s). L'emprise au sol et la hauteur d'une annexe ne doivent pas dépasser l'emprise au sol et la hauteur de la construction principale.

Pour les bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques, les annexes des constructions existantes à vocation de logement, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'établissements

d'enseignement, de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles et de centre de congrès et d'exposition peuvent être envisagées, sous réserve de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France et dans le strict respect du style architectural du Monument Historique inscrit ou classé.

■ Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

8.4.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

■ Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de l'unité foncière (annexes et extensions comprises).

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale est limitée à :

- ✓ A 4,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ;
- ✓ A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.

Pour les constructions existantes, la hauteur maximale autorisée pour leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

Pour les **logements**, la hauteur maximale est limitée à :

- ✓ A 2,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ;
- ✓ A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques. Ce recul est porté à 10 m le long des routes départementales.

Une implantation autre peut être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Une implantation autre peut être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Principes généraux**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

La qualité architecturale des nouvelles constructions doit être recherchée. L'évolution des constructions existantes (annexes et extensions) doit garantir le caractère architectural remarquable et patrimonial des constructions existantes.

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays d'Ouche sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdits. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages, ...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre, en silex, en bois ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée (rouge vieilli, brun vieilli, ...) sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les extensions et les annexes ;
- ✓ pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les couleurs de toiture des annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Il n'est pas fixé de prescription concernant les pans et pentes de toiture pour les annexes non jointives de moins de 20 m² (abris de jardin, ...) et pour les extensions de type vérandas et piscines couvertes.

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier, en retrait de la voie.

Les panneaux PVC, les filets « brise-vue » les palissades béton ou blocs bétons sans traitement qualitatif sont interdits.

L'utilisation des couleurs vives et criardes est proscrite tandis que les teintes bois, vert, gris et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays d'Ouche sont à privilégier.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

En cas de réalisation de clôture en limite d'emprise publique, elle doit être doublée d'une haie constituée d'essences locales, plantée entre la clôture et l'emprise publique. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe 1 du présent règlement.

Ces prescriptions de hauteur, d'implantation et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- ✓ à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (bauge, briques, pierres de taille...) ;
- ✓ à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux, ...) ;
- ✓ aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

En limite avec les zones Agricoles (A) et Naturelles (N) et le secteur Agricole à vocation patrimonial (Ap) non compris dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive, ...).

Une proportion minimale de 50% de l'unité foncière doit être traitée en matériaux perméables et/ou espaces verts.

■ **Stationnement**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

8.4.3 Section 3 : Equipements et réseaux

■ Desserte par les voies publiques ou privées

- Accès

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage.

- Voirie

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

■ Desserte par les réseaux publics

- Eau potable

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- Assainissement des eaux usées

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- Assainissement des eaux pluviales

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- Autres réseaux

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

8.5 Secteur Naturel à vocation de Loisirs (NI)

Le secteur Naturel à vocation de Loisirs, noté NI, constitue un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Il correspond aux espaces bâtis du terrain de motocross situé à La Barre-en-Ouche et s'étend sur une surface de 0,2 ha.

8.5.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NI		
	Exploitation forestière	NI		
Habitation	Logement	NI		
	Hébergement	NI		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NI		
	Restauration	NI		
	Commerce de gros	NI		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NI		
	Hébergement hôtelier et touristique	NI		
	Cinéma	NI		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NI		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		NI	Voir conditions énoncées pour le secteur NI
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NI		
	Salles d'art et de spectacles	NI		
	Équipements sportifs		NI	
	Autres équipements recevant du public	NI		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	NI		
	Entrepôt	NI		
	Bureau	NI		
	Centre de congrès et d'exposition	NI		

■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

Les changements de destination sont interdits si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- ***Équipements d'intérêt collectif et services publics***

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution, transformateur d'électricité, éoliennes, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

- ***Aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la mise en valeur de l'espace et à la fréquentation du public***

Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public sont autorisés sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Sont notamment concernés :

- ✓ Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
- ✓ Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ;
- ✓ ...

■ Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

8.5.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

■ Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de l'unité foncière (annexes et extensions comprises).

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 4,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+C (rez-de-chaussée + combles).

La hauteur maximale est limitée à :

- ✓ A 2,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ;
- ✓ A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques. Ce recul est porté à 10 m le long des routes départementales.

Une implantation autre peut être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Une implantation autre peut être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Principes généraux**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays d'Ouche sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdits. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages, ...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre, en silex, en bois ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée (rouge vieilli, brun vieilli, ...) sont exigés. Le chaume est également autorisé.

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier, en retrait de la voie.

Les panneaux PVC, les filets « brise-vue » les palissades béton ou blocs bétons sans traitement qualitatif sont interdits.

L'utilisation des couleurs vives et criardes est proscrite tandis que les teintes bois, vert, gris et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays d'Ouche sont à privilégier.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

En cas de réalisation de clôture en limite d'emprise publique, elle doit être doublée d'une haie constituée d'essences locales, plantée entre la clôture et l'emprise publique. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe 1 du présent règlement.

Ces prescriptions de hauteur, d'implantation et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- ✓ à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (bauge, briques, pierres de taille...) ;
- ✓ à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux, ...) ;
- ✓ aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive, ...).

Une proportion minimale de 50% de l'unité foncière doit être traitée en matériaux perméables et/ou espaces verts.

■ **Stationnement**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

8.5.3 Section 3 : Equipements et réseaux

■ Desserte par les voies publiques ou privées

- Accès

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage.

- Voirie

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

■ Desserte par les réseaux publics

- Eau potable

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- Assainissement des eaux usées

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- Assainissement des eaux pluviales

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- Autres réseaux

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

8.6 Secteur Naturel pour l'aire d'accueil des Gens du Voyage (Ngv)

Le secteur Naturel pour l'aire d'accueil des Gens du Voyage, noté Ngv, constitue un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Il correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage localisée à La Barre-en-Ouche et s'étend sur une surface de 0,5 ha.

8.6.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ngv		
	Exploitation forestière	Ngv		
Habitation	Logement	Ngv		
	Hébergement	Ngv		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Ngv		
	Restauration	Ngv		
	Commerce de gros	Ngv		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Ngv		
	Hébergement hôtelier et touristique	Ngv		
	Cinéma	Ngv		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Ngv		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Ngv	Voir conditions énoncées pour le secteur Ngv
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Ngv		
	Salles d'art et de spectacles	Ngv		
	Équipements sportifs	Ngv		
	Autres équipements recevant du public		Ngv	Voir conditions énoncées pour le secteur Ngv
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Ngv		
	Entrepôt	Ngv		
	Bureau	Ngv		
	Centre de congrès et d'exposition	Ngv		

■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

Les changements de destination sont interdits si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution, transformateur d'électricité, éoliennes, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

Pour la sous-destination « autres équipements recevant du public », seules les aménagements, ouvrages et installations directement en lien avec le fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage sont autorisées.

- **Aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la mise en valeur de l'espace et à la fréquentation du public**

Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public sont autorisés sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Sont notamment concernés :

- ✓ Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
- ✓ Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ;
- ✓ ...

■ Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

8.6.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

■ Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de l'unité foncière (annexes et extensions comprises).

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 4,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+C (rez-de-chaussée + combles).

La hauteur maximale est limitée à :

- ✓ A 2,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ;
- ✓ A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques. Ce recul est porté à 10 m le long des routes départementales.

Une implantation autre peut être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Une implantation autre peut être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Principes généraux**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdits.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

- **Toitures**

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions. L'utilisation de teintes sombres est exigée.

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier, en retrait de la voie.

Les panneaux PVC, les filets « brise-vue » les palissades béton ou blocs bétons sans traitement qualitatif sont interdits.

L'utilisation des couleurs vives et criardes est proscrite tandis que les teintes bois, vert, gris et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays d'Ouche sont à privilégier.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

En cas de réalisation de clôture en limite d'emprise publique, elle doit être doublée d'une haie constituée d'essences locales, plantée entre la clôture et l'emprise publique. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe 1 du présent règlement.

Ces prescriptions de hauteur, d'implantation et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- ✓ à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (bauge, briques, pierres de taille...) ;
- ✓ à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux, ...) ;
- ✓ aux clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive, ...).

Une proportion minimale de 50% de l'unité foncière doit être traitée en matériaux perméables et/ou espaces verts.

■ **Stationnement**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

8.6.3 Section 3 : Equipements et réseaux

■ Desserte par les voies publiques ou privées

- Accès

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage.

- Voirie

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

■ Desserte par les réseaux publics

- Eau potable

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- Assainissement des eaux usées

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- Assainissement des eaux pluviales

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- Autres réseaux

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

CHAPITRE 9. ANNEXES

9.1 Annexe 1 : liste non exhaustive d'essences locales

■ Haies basses

- Bourdaine (*Frangula alnus* Mill.),
- Buis commun (*Buxus sempervirens*),
- Charme commun (*Carpinus betulus*),
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea* L. subsp. *Sanguinea*),
- Coudrier (*Corylus avellana* L.),
- Epine vinette (*Berberis vulgaris* L.),
- Erable champêtre (*Acer campestre*),
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*),
- Hêtre commun (*Fagus sylvatica*), Hêtre pourpre,
- Houx commun (*Ilex aquifolium*),
- Néflier commun (*Mespilus germanica* L.),
- Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*),
- Poirier sauvage (*Pyrus communis* L. subsp. *pyraster* (L.) Ehrh.),
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris* (L.) Mill. subsp. *Sylvestris*),
- Prunellier (*Prunus spinosa* L.),
- Saule cendré (*Salix cinerea*),
- Saule des vanniers (Saule des vanniers [Osier blanc], Saule marsault (*Salix caprea*),
- Sureau noir (*Sambucus nigra*),
- Troène commun « d'Europe » (*Ligustrum vulgare*),
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*), Viorne obier (*Viburnum opulus*).
- ...

■ Haies hautes

Essences d'arbres :

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*),
- Charme commun (*Carpinus betulus*),
- Châtaignier (*Castanea sativa*),
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Chêne sessile (*Quercus petraea*),
- Erable champêtre (*Acer campestre*),
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*),
- Hêtre commun (*Fagus sylvatica*), Hêtre pourpre,
- Marronnier (*Aesculus hippocastanum* L.),
- Merisier (*Prunus avium* (L.) L.),
- Orme (*Ulmus minor*),
- Saule blanc (*Salix alba*),
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*).
- ...

Essences d'arbustes :

- Alisier (*Sorbus torminalis* (L.) Crantz),
- Bourdaine (*Frangula alnus* Mill.),
- Buis commun (*Buxus sempervirens*),
- Cerisier (*Prunus avium* (L.) L. subsp. *juliana* (L.) Janchen),
- Charme commun (*Carpinus betulus* L.),
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*) Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea* L. subsp. *sanguinea*),
- Coudrier *Corylus avellana* L.),

- Erable champêtre (*Acer campestre*),
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*),
- Houx commun (*Ilex aquifolium*),
- Néflier commun (*Mespilus germanica* L.),
- Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*),
- Poirier sauvage (*Pyrus communis* L. subsp. *pyraster* (L.) Ehrh.),
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris* (L.) Mill. subsp. *Sylvestris*),
- Prunellier (*Prunus spinosa*),
- Prunier myrobolan (*Prunus cerasifera* Ehrh.),
- Saule cendré (*Salix cinerea*), Saule des vanniers (*Salix viminalis* L.), Saule marsault (*Salix caprea*),
- Sureau noir (*Sambucus nigra*),
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*), Viorne obier (*Viburnum opulus*).
- ...

Alignements

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*),
- Charme commun (*Carpinus betulus*),
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Chêne sessile (*Quercus petraea*),
- Erable champêtre (*Acer campestre*), Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus* L.),
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*),
- Orme (*Ulmus minor*),
- Saule blanc (*Salix alba*).

■ Végétation adaptée aux milieux humides

- Achillée sternutatoire (*Achillea ptarmica* L.)
- Agrostide (*Agrostis*),
- Angélique (*Angelica archangelica* L.),
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa* (L.) Gaertn.),
- Iris Jaune (*Iris pseudacorus* L.),
- Glycérie (*Glyceria*),
- Guimauve (*Althaea officinalis* L.),
- Massette à feuilles larges (*Typha latifolia* L.),
- Massette à feuilles étroites (*Typha angustifolia* L.),
- Roseau commun ou phragmite (*Phragmites australis* (Cav.) Steud.),
- Vulpin bulbeux (*Alopecurus bulbosus* Gouan),
- Vulpin genouillé (*Alopecurus geniculatus* L.).
- ...

■ Liste des espèces à proscrire pour la végétalisation

Quelques espèces végétales possèdent un caractère envahissant important. Il est donc fortement recommandé de ne pas les utiliser ou les laisser prospérer au sein des aménagements écologiques. En effet, ces dernières pourraient limiter l'expression de la flore locale.

Aster lancéolé	<i>Symphotrichum lanceolatum</i>
Azolla fausse-fougère	<i>Azolla filiculoides</i>
Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
Buddleia du père David	<i>Buddleja davidii</i>
Crassule de Helm	<i>Crassula helmsii</i>
Élodée de Nuttall	<i>Elodea nuttallii</i>
Élodée du Canada	<i>Elodea canadensis</i>
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i>
Renouée du Japon	<i>Fallopia japonica</i>
Balsamine géante	<i>Impatiens glandulifera</i>
Raisin d'Amérique	<i>Phytolacca americana</i>
Renouée de Sakhaline	<i>Reynoutria sachalinensis</i>
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Séneçon sud-africain	<i>Senecio inaequidens</i>
Solidage du Canada	<i>Solidago canadensis</i>
Solidage glabre	<i>Solidago gigantea</i>
Thuyas	<i>Thuja</i>

Source : Conservatoire Botanique du Bassin Parisien et de Bailleul

9.2 Annexe 2 : éléments du patrimoine identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme

9.3 Annexe 3 : emplacements réservés

9.4 Annexe 4 : bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N
