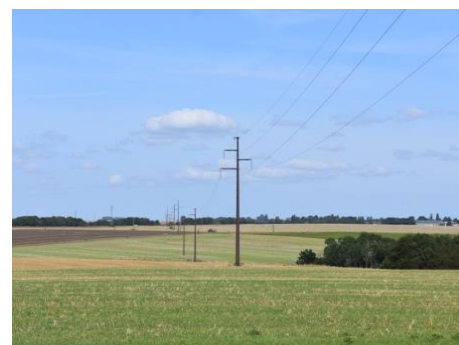


Commune des Andelys



► Plan Local d'Urbanisme

3.2. Règlement écrit

Dossier d'Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du
3 juillet 2025



AGENCE DE CAEN

4 avenue de Tsukuba

14200 Hérouville Saint-Clair

Tél. : 02 31 53 73 73

Fax. : 02 31 53 77 59

✉ contact@planis.fr

www.planis.fr

SOMMAIRE

Sommaire	2
MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT	3
I - DISPOSITIONS GENERALES	4
II- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	19
Secteur Ua	20
Secteur Ub	30
Secteur Uc.....	41
Secteur Ux	51
III- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	58
Secteur A	59
Secteur Ax.....	70
Secteur Ah	77
IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	88
Secteur N	89
Secteur Nh	99
Secteur Ns.....	110
Secteur Nt.....	117
Secteur Np	125
Secteur Nj	132
V- LEXIQUE	139

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le règlement de chaque zone (ou secteur) comprend treize articles, répartis en trois grands chapitres, qui déterminent l'ensemble des possibilités d'utilisation de toute parcelle incluse dans cette zone.

Afin de connaître les dispositions réglementaires qui s'appliquent sur une parcelle, il convient de repérer celle-ci sur le règlement graphique (plan de zonage, plan des risques) et de consulter ensuite le présent règlement écrit de la zone dans laquelle se situe cette parcelle (I-Dispositions générales, puis selon la zone concernée les dispositions spécifiques : II-Dispositions applicables à la zone urbaine, III-Dispositions applicables à la zone agricole, IV-Dispositions applicables à la zone naturelle).

En complément du règlement graphique et du règlement écrit, il est fortement préconisé de consulter les documents suivants :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5 du PLU), lorsque la parcelle recherchée est comprise dans leur périmètre. Pour rappel, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec leurs orientations.

Les OAP respectant les dispositions de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme complètent les dispositions du règlement écrit et du règlement graphique sans s'y substituer. Le secteur de la Soie et le secteur Clée sont concernés par des OAP de ce type.

Les OAP respectant les dispositions de l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme réglementent à elles seules les secteurs sur lesquels elles s'appliquent et se substituent au règlement écrit ou graphique. Elles traitent des thématiques suivantes :

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

Le secteur du Levant et le secteur de la ferme Fauveau sont concernés par des OAP de ce type.

Une OAP thématiques encadre également l'aménagement d'un réseau de voies douces dans la vallée des Andelys.

- Les annexes du PLU, qui contiennent d'autres règles qui ont une incidence sur l'occupation du sol et qui sont relatives à d'autres législations. Il s'agit, notamment :
 - Des servitudes d'utilités publiques ;
 - Les annexes sanitaires ;
 - Les périmètres particuliers ;
 - Les informations complémentaires qui peuvent apporter des informations, des recommandations voire des prescriptions spécifiques sur les thèmes.

Le règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU ET SES DIFFERENTES PIECES CONSTITUTIVES

Le PLU, et l'ensemble des pièces qui le compose, s'applique sur la totalité du territoire communal des Andelys.

Il est la traduction en droit des sols du projet communal d'aménagement et de développement. Au-delà d'un « simple zonage de répartition de la constructibilité », il formalise un projet global, durable, prospectif.

Le PLU est composé des documents suivants (art. L.151-2 du Code de l'Urbanisme) :

- Un rapport de présentation ;
- Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Un règlement ;
- Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Le Règlement est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique, établis en cohérence avec le PADD.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité. De plus, les travaux ou opérations fixés à l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles du présent plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.26 du Code de l'Urbanisme, exception faite des articles d'ordre public qui demeurent applicables.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les secteurs patrimoniaux remarquables, les périmètres de restauration immobilière, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L 424-1 et L 101-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 102-2 et suivants.
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7. *« Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités. »*

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques et concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, et qui sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes, annexé au PLU.

3. COMPOSITION DU REGLEMENT

Le Règlement est composé de documents graphiques et du présent règlement écrit.

3.1. Division du territoire en zones

Le territoire est couvert par 4 types de zones :

- La zone Urbaine, dite « zone U »

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre U, leurs règlements spécifiques sont regroupés au titre II du présent document et comprennent :

- Des secteurs à vocation mixte : secteurs Ua, Ub, et Uc ;
- Un secteur à vocation spécifique : secteur Ux à vocation économique.

- La zone A Urbaniser, dite « zone AU »

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Sont classées en zones 1AU les zones dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement.

La zone à urbaniser est repérée sur le document graphique par un sigle 1AU, il s'agit du secteur de la ferme Fauveau.

Le règlement spécifique à chaque secteur est précisé dans les OAP.

- La zone Agricole, dite « zone A »

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est repérée sur les documents graphiques par la lettre A. Son règlement spécifique figure au titre III du présent document.

La zone A comprend plusieurs sous-secteurs indicés :

- Un secteur A « pur » correspondant aux espaces dédiés aux activités agricoles ;

- Un secteur Ah, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limités (STECAL) correspondant au hameau de Villers dans lequel de nouvelles constructions pourront être autorisées (sous conditions) ;
- Un secteur Ax, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limités à vocation d'activités économiques hors agriculture.

- La zone Naturelle et Forestière, dite « zone N »

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle est repérée sur les documents graphiques par la lettre N, et figure au titre IV du présent document.

La zone N comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité naturelle locale (zone N inconstructible sauf exceptions), et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- Un secteur N « pur » correspondant aux espaces naturels ;
- Un secteur Nh, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) correspondant au hameau de Radeval, dans lequel de nouvelles constructions seront autorisées ;
- Un secteur Ns, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) à vocation sportive ;
- Un secteur Nt, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) à vocation touristique ;
- Un secteur Np, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) d'intérêt patrimonial ;
- Un secteur Nj, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) correspondant aux jardins familiaux.

3.2. Composition des documents graphiques

Le règlement graphique du PLU des Andelys est composé de 3 plans :

- Le plan de zonage précisant le classement en zones, ainsi que les prescriptions graphiques applicables
- Le plan des risques
- Le plan des servitudes

Ainsi, sur les documents du règlement graphique figurent :

- Les limites de zones
- Les secteurs d'Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)
- Les emplacements réservés
- Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)
- Le Périmètre Délimité des Abords (PDA) des monuments historiques
- Les éléments de patrimoine protégés
- Les chemins et liaisons douces à préserver ou à créer
- Les voies classées à grande circulation

- Les secteurs de diversité commerciale à préserver
- Les éléments de paysage à préserver ou à créer
- Les espaces boisés classés (EBC)
- Les zones humides
- Les axes de ruissellement
- Les zones de risques liés aux inondations
- Les zones de risques liées aux chutes de blocs
- Les zones de risques liés à la présence de cavités souterraines (marnières)
- Les bâtiments pouvant changer de destination en zones Naturelles et Agricoles
- Les périmètres sanitaires autour des bâtiments agricoles
- Les servitudes d'utilité publique

3.3. Composition du règlement écrit

Le règlement écrit énonce au titre I (4. Dispositions réglementaires) les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones et aux titres II, III et IV les règles applicables à chacune des zones et secteurs, établis en application de l'article R.151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les chapitres II, III et IV s'organisent de la façon suivante :

I. Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

Article 1.1 : Interdiction, autorisation et conditions des destinations et sous-destinations

Article 1.2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation du sol et de certaines constructions et activités

Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

II. Dispositions relatives aux caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Article 2.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 2.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 2.3 : Hauteur maximale des constructions

Article 2.4 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Article 2.5 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 2.6 : Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Article 2.7 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

III. Dispositions relatives aux équipements et réseaux

Article 3.1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 3.2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article 3.3 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

4. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Outre les règles spécifiques applicables à chacune des zones et secteurs, énoncées aux titres II, III et IV, les règles suivantes s'appliquent sur l'ensemble du territoire des Andelys.

4.1. Dispositions réglementaires générales du règlement écrit, applicables dans toutes les zones

Destination et sous-destination des bâtiments

Le code de l'urbanisme liste 5 destinations subdivisées en 20 sous-destinations, lesquelles sont précisées à l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme :

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

L'arrêté du 21 novembre 2016 définit chacune des sous-destinations pouvant être réglementées par le PLU. Chaque sous-destination fait l'objet d'une définition, laquelle précise notamment les exemples de constructions pouvant être rattachées à cette catégorie sans que la liste soit définitivement arrêtée.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination ou sous-destination que le local principal auquel il se rattache (article R.151-29 du code de l'urbanisme), par exemple les extensions des habitations sont considérées comme relevant de la destination Habitat.

Dérogations aux règles de construction

Les règles et servitudes définies dans le règlement du PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L152-3 du Code de l'Urbanisme).

En outre, sur décision motivée de l'autorité compétente, des dérogations au règlement du PLU peuvent être accordées dans les cas mentionnés aux articles L152-4, L152-5, L152-5-1, L152-5-2, L156-1 et L156-2 du Code de l'Urbanisme.

Ouvrages spécifiques

Sauf dispositions particulières énoncées dans les différents articles des règlements de zone, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, abri pour arrêt de transport collectif...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans l'article 1 de chacune des zones et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages ;
- Des ouvrages et aménagements de défense contre les risques.

Cela ne s'applique pas en site classé ou en périmètre délimité des abords, où l'Architecte des Bâtiments de France peut exiger des règles particulières.

Intégration paysagère des constructions

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées :

- Dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume...);
- Dans leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales (harmonie des couleurs et des éléments de toiture).

Une attention doit être portée aux formes de la construction afin de privilégier des formes simples et des proportions harmonieuses avec l'existant favorisant une inscription dans le paysage avoisinant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques (souches de cheminée, ventilation...) qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Aménagements dans ou à proximité d'un périmètre Natura 2000

Tout projet d'aménagement ou de construction dans ou à proximité d'un périmètre Natura 2000 doit faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Les porteurs de projets sont invités à prendre contact, le plus en amont possible, avec la DREAL ou la région Normandie en charge de la compétence.

A noter que les zones Natura 2000 peuvent être modifiées et qu'il est nécessaire, pour les porteurs de projets de se renseigner auprès des services de l'Etat.

Évolution des constructions

Sous réserve des dispositions spécifiques à certaines zones, sont autorisées sur l'ensemble du territoire, la restauration, rénovation, réhabilitation des bâtiments existants. L'extension, le changement de destination et la réalisation d'annexes jointives ou non sont soumis à condition.

Reconstruction après sinistre

Conformément aux dispositions de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, 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 le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Stationnement des vélos

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans :

- Tout ensemble d'habitations ;
- Toute opération de construction avec une autre vocation et comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

Cet espace doit respecter les caractéristiques fixées par la « Section 4 : Infrastructures de stationnement des vélos (articles R113-11 à R113-17) » du Code de la Construction et de l'Habitation.

Classement sonore des infrastructures de transport

Dans le département de l'Eure, le classement sonore des infrastructures de transports terrestres a été approuvé par arrêté préfectoral du 13 décembre 2011, complété le 20 avril 2015 par les voies communales de l'ex « Grand Evreux Agglomération ».

D'après cet arrêté, les routes départementales suivantes sont classées sur la commune :

- les routes départementales n°1 et 135 sont classées en catégorie 4 soit un couloir de 30 mètres de part et d'autre de la voie,
- la route départementale n°313 est classée en catégorie 3 soit un couloir de 100 mètres de part et d'autre de la voie,
- la route départementale n°316 est classée en catégorie 3 et en catégorie 4 soit un couloir respectivement de 100 et 30 mètres de part et d'autre de la voie.

En fonction des catégories sonores, des secteurs affectés par le bruit, dont la largeur maximale est fixée par la réglementation, sont définis de part et d'autre de ces infrastructures.

Dans ces secteurs, des règles d'isolation acoustique des bâtiments neufs sont imposées.

Ces règles concernent :

- les bâtiments d'habitation ;
- les établissements d'enseignement ;
- les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ;
- les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

Ces règles ne concernent pas :

- les bâtiments industriels, agricoles ou commerciaux ;
- les ateliers bruyants et les locaux sportifs.

4.2. Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques sur le règlement graphique

Secteurs d'Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)

Les secteurs d'OAP sont identifiés au règlement graphique par le figuré .

Dans ces secteurs, les règles applicables sont celles énoncées dans le document de présentation des OAP (pièce n°5 du PLU).

Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont identifiés au règlement graphique (pièce 3.1 du PLU) par le figuré .

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.

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

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.

Tableau des emplacements réservés :

N° de l'ER	Libellé	Bénéficiaire	Surface (en m²)
1	Aménagements liés à la valorisation du Petit Andely et de Château Gaillard	Seine Normandie Agglomération	1480
2	Création de cheminements doux, de stationnement, sécurisation de la voirie, création d'un bâtiment de valorisation de Château Gaillard	Seine Normandie Agglomération	83136
3	Création d'un cheminement doux	Commune des Andelys	277
4	Création d'un cheminement doux	Commune des Andelys	418
5	Création d'un cheminement doux	Commune des Andelys	1132

Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global est identifié au règlement graphique (pièce 3.1 du PLU) par le figuré .

Au sein de ce périmètre, la constructibilité est gelée en attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU.

A l'intérieur de ce périmètre, toute nouvelle construction est interdite (seuil maximal des constructions autorisées : 0 m² de surface de plancher).

Conformément à l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, cette limitation ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension limitée des constructions existantes qui y sont autorisées.

Périmètre Délimité des Abords (PDA) des monuments historiques

Le périmètre délimité des abords est identifié sur le plan des servitudes (pièce 4.1 du PLU) par le figuré .

Conformément à l'article L.621-32 du code du patrimoine, les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords, sont soumis à une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords.

Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité, au titre du code de l'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues aux articles L. 632-2 et L. 632-2-1.

Intervention sur les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19

Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis (colombiers, manoirs, architecture de la Reconstruction...) repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique (pièce 3.1 du PLU) par le figuré , sont autorisés sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.

Les éléments répertoriés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont listés en annexe du présent règlement (VI- Patrimoine à préserver).

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les travaux ou transformations déclarés pourront être refusés ou des adaptations exigées. Tous les travaux pouvant dénaturer l'élément repéré seront refusés.

En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'urbanisme.

Pour l'ensemble des édifices :

Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis devront permettre la préservation et la mise en valeur des éléments identifiés en respectant leur authenticité.

1) Pour l'ensemble des éléments repérés :

- Démolition interdite sauf péril,
- Les matériaux utilisés pour la restauration doivent être identiques à ceux utilisés pour la construction (nature du bois pour les pans de bois ou charpente, nature du matériau de toiture ardoise ou tuile a minima à 200/m², nature du mortier à la chaux aérienne. Cela exclut de fait les résineux pour les pans de bois, les tuiles ardoisées, les panneaux photovoltaïques en intégration ou visible depuis l'espace public ou les bacs acier, l'utilisation du ciment, les enduits « fausse pierre », les peintures isolantes, les tuiles métalliques....

- L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les façades identifiées par le présent document,
- Les modénatures doivent être restaurées à l'identique
- Les débords de toit originels doivent être conservés,
- Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées sur les cheminées,
- Les volets roulants doivent être dissimulés par des lambrequins,
- Les lucarnes existantes doivent être préservées,
- La création d'ouvertures est autorisée à condition que les dimensions soient respectueuses des fenêtres déjà existantes,

2) Pour les maisons à pans de bois (en sus du 1) :

- Les fenêtres peuvent être autorisées dans les pans de bois si elles sont bien intégrées et si elles ne viennent pas couper des éléments structurants,
- Les fenêtres doivent être en bois sur les pans de bois anciens,
- Les volets roulants ne sont pas autorisés, il faut privilégier des volets en bois,

3). Pour les façades en tout ou partie en brique (en sus du 1) :

- La brique ne doit pas être peinte,
- La brique ne doit pas être « karchérisée » et imperméabilisée, car cela conduit à une modification chimique définitive,
- En cas d'atteinte à la structure même de la brique, il est nécessaire de la remplacer par une brique de même taille et de même teinte,

Les voutes lambrissées doivent être restaurées lorsqu'elles existent.

Pour les mottes féodales :

Les exhaussements et affouillements sont interdits pour préserver l'intégralité du site et notamment les fossés, ainsi que les couches archéologiques.

Cheminements à conserver ou à créer au titre des articles L151-38 et R151-48 du code de l'urbanisme

Le règlement graphique (pièce 3.1 du PLU) identifie les sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables à conserver, à modifier ou à créer.

Ces chemins à préserver sont identifiés au règlement graphique par le figuré  et les chemins à créer sont identifiés par le figuré .

Secteurs de diversité commerciale à préserver au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme

Sur des terrains concernés par un linéaire de rez-de-chaussée commercial établi au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme et représenté dans le règlement graphique (pièce 3.1 du PLU) par le figuré  suivant :

- Les changements de destination des locaux commerciaux et activités de service (existants à la date d'approbation du présent règlement) sous réserve, en rez-de-chaussée, de conserver un espace d'une profondeur minimum de 8 mètres à compter de la limite de la façade donnant sur la voie, pour l'accueil de commerces, d'activités de services, d'équipements publics ou d'une autre activité des secteurs secondaire et tertiaire à l'exception des sous-destinations d'industrie ou d'entrepôt.
- Les constructions nouvelles, sous réserve que leur rez-de-chaussée, sur une profondeur de 8 mètres à compter de la façade des constructions donnant sur la voie, ait une destination de commerce et activité de service, une destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ou bien une destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (à l'exception des sous-destinations d'industrie ou d'entrepôt), ou bien encore qu'il constitue les parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction.

Éléments paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Pour l'ensemble des éléments de paysage identifiés au règlement graphique (pièce 3.1 du PLU) par les figurés ▲ (élément naturel isolé) — (haie bocagère) /... (alignement d'arbres) /  (boisement), les prescriptions suivantes s'imposent.

Tous les travaux ayant pour effet de supprimer un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme est subordonnée à la délivrance d'une déclaration préalable.

Il est souhaitable de conserver, voire de développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes. La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

La compensation en cas de destruction d'éléments repérés est de 100%, ainsi pour 1 mètre linéaire détruit 1 mètre linéaire planté est demandé.

Les demandes de suppression seront analysées en fonction des enjeux liés à la préservation de la biodiversité, de la qualité de l'eau, des sols et des paysages.

Les haies à créer sont identifiées au règlement graphique par le figuré ---.

Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme

Les espaces boisés classés sont identifiés au règlement graphique (pièce 3.1 du PLU) par le figuré .

Les espaces boisés classés doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts à conserver et à protéger.

Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, 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. 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. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévue à l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme).

Zones humides

Les zones humides avérées et zones de prédisposition sont identifiées au règlement graphique (pièce 3.1 du PLU) par les figurés ,  et .

Dans les zones humides sont interdits les affouillements et les exhaussements de sol et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant, à l'exception :

- Des constructions, installations et aménagements liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide ;
- Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, seront autorisés.

Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain si une étude spécifique conclut qu'il ne comprend aucune zone humide et si ces conclusions sont communiquées à la DREAL Normandie.

Cet inventaire des zones humides n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant celui du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7-1 et R211-108 du Code de l'Environnement.

Axes de ruissellement

Les axes de ruissellement sont identifiés au règlement graphique (pièce 3.2 du PLU) par le figuré .

À l'intérieur de ce fuseau, toutes les nouvelles constructions et installations sont interdites, à l'exception :

- Des reconstructions après sinistre à condition que celles-ci n'aient pas pour origine un problème lié à une inondation.
- Des réhabilitations de constructions existantes, y compris leurs extensions mesurées, jointives ou non, sous condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- Des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.

Zones de risques liés aux inondations

Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) en cours d'élaboration précisera les règles à respecter en matière de défense contre les inondations par débordement des cours d'eau ou par remontées de nappes. L'approbation du PPRI aura pour effet de le rendre opposable aux autorisations d'urbanisme. Une fois approuvé, il sera annexé en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU par voie de mise à jour.

Les risques sont identifiés sur le plan des risques (pièce 3.2 du PLU) dans les figurés suivants :

Inondation par débordement (source : PPRI)	Zone de remontées de nappes (source : PPRI)
Aléas inondation par débordement	Aléas remontées de nappe
 Aléa très fort	Inondation par remontée de nappes (source : BRGM)
 Aléa fort	 Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
 Aléa modéré	 Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
 Aléa faible	Inondation par ruissellement
Inondation par débordement (source : DDTM)	 Axe de ruissellement
 Lit majeur	

Zones de risques liés aux chutes de blocs, éboulements

Les zones d'aléas fort, moyen et faible sont identifiées sur le plan des risques (pièce 3.2 du PLU) par les figurés suivants :

Aléa chute de blocs/éboulements (source : BRGM)

-  Point de départ
-  Aléa fort
-  Aléa moyen
-  Aléa faible

Il s'agit de zones naturelles, permettant la mutation de l'existant à la condition qu'elles ne conduisent pas à la création de nouveau logement et n'augmentent pas la vulnérabilité face au risque lié à la falaise, les aménagements et installations n'ayant pas pour conséquence d'accentuer le risque sur les biens et les personnes. Pour les zones d'aléas faibles, le règlement écrit pourra prévoir la construction d'annexes.

Toute nouvelle construction (habitation, hangar, entreprise, industrie, commerce, stockage de produits dangereux et/ou polluants, etc) est interdite dans les zones d'aléas fort, moyen et faible. Pour les constructions existantes, il est admis en zone d'aléa faible des extensions et annexes à la condition qu'elles ne conduisent pas à la création de nouveau logement et n'augmentent pas la vulnérabilité face au risque lié à la falaise.

Zones de risques liés à la présence de cavités souterraines (marnières)

Les indices et périmètres de cavités et périmètres de sécurités sont identifiés sur le plan des risques (pièce 3.2 du PLU) par les figurés suivant :   

Aucune nouvelle construction ne peut être située en périmètre de risque d'une cavité souterraine et il doit exister une zone sur la parcelle suffisamment grande non comprise dans le périmètre de risque, permettant la jouissance du bien et la réalisation de sa filière d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) ;

Seules les extensions mesurées sont autorisées en périmètre de risque, soit 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment accolé existant ;

Seules les annexes mesurées sont autorisées en périmètre de risque, soit 30% maximum de l'emprise au sol des bâtiments existants sur la parcelle ;

Les changements de destinations sont interdits en périmètre de risque.

Les bâtiments pouvant changer de destination en zones Naturelles et Agricoles

Les bâtiments situés en zones A et N pour lesquels un changement de destination est autorisé sont identifiés au règlement graphique (pièce 3.1 du PLU) par le figuré  .

En dehors des locaux accessoires, les changements de destination vers une autre sous-destination sont autorisés, sous réserve du respect des règles spécifiques applicables à chaque zone et sous réserve d'avoir été validés par :

- La CDNPS pour les changements de destination en zone N
- La CDPENAF pour les changements de destination en zone A.

Les périmètres sanitaires autour des bâtiments agricoles

Les aménagements, installations et constructions à vocation agricole supposant un périmètre sanitaire tel que défini par le Règlement Sanitaire Départemental ou par la réglementation liée aux Installations Classées Pour l'Environnement sont autorisés, sous réserve de :

- Ne pas inclure dans ce périmètre des bâtiments d'une autre exploitation agricole supposant également un périmètre sanitaire – ou à défaut de ne pas réduire les interdistances avec ces derniers,
- Ne pas inclure dans ce périmètre sanitaire des habitations de tiers, ou à défaut de ne pas la réduire.

Les servitudes d'utilité publique (SUP) :

Le plan des servitudes (pièce 4.1 du PLU) recense les servitudes d'utilité publique qui s'appliquent au territoire des Andelys :

- AC1 : périmètre de protection autour des monuments historiques
- AC2 : protection des sites classés et sites inscrits
- AS1 : Périmètre de protection autour des sites de captage d'eau
- EL3 : halage et marchepied
- EL11 : interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et des déviations d'agglomération
- I3 : transport de gaz naturel
- I4 : voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine
- PM2 : installations classées et sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique
- PT3 : réseaux de télécommunications
- T7 : zones de dégagement

II- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

(Article R151-18 du Code de l'Urbanisme).

Aux Andelys, la zone U est divisée en plusieurs secteurs :

- Le secteur Ua
- Le secteur Ub
- Le secteur Uc
- Le secteur Ux

Chaque secteur est régi par des règles spécifiques.

SECTEUR UA

Le secteur Ua s'inscrit dans la zone urbaine à vocation mixte.

Il correspond au tissu urbain dense et continu du Petit et du Grand Andely. Ce secteur a un caractère patrimonial et historique et s'inscrit dans le périmètre des anciennes enceintes médiévales.

Le secteur Ua est à vocation principale d'habitat, de commerces et d'équipements. Il accueille les activités compatibles avec la proximité de l'habitat et qui participent à la vie quotidienne.

UA.1 - DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA.1.1 : INTERDICTION, AUTORISATION ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations des constructions	Sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
	Restauration	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement	X		
	Etablissements de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>	X		
	<i>Bureau</i>	X		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X		

ARTICLE UA.1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article Ua 1.2.1 Interdictions

Sont interdit(e)s :

- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- Les constructions, installations et aménagements à usage forestier ;
- Les nouvelles constructions et installations et les nouveaux aménagements à usage industriel ;
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).

Article Ua 1.2.2 Limitations

Sauf dispositions spécifiques contraires, sont autorisé(e)s :

- Les exhaussements et affouillements dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone ;
- Les exploitations agricoles sous réserve qu'il s'agisse de fermes urbaines dont l'implantation est compatible avec la proximité de l'habitat ;
- Les Installations classées sous réserve qu'elles soient compatibles avec la dominante habitat de la zone ;
- Les commerces de gros, sous réserve de leur implantation dans un bâtiment préexistant dans le cadre d'une reconversion.

ARTICLE UA.1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Afin de conforter l'attractivité du centre-ville, il a été fait le choix d'encadrer les changements de destination des locaux situés en rez-de-chaussée des immeubles. Ainsi, afin de favoriser le maintien de commerces, seuls sont autorisés les destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle
- Restauration

Cet encadrement s'applique sur une profondeur de 8 mètres depuis la façade de l'immeuble bordant la voie. Les secteurs concernés sont identifiés dans le règlement graphique par le figuré suivant : .

UA.2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

ARTICLE UA.2.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Soit à l'alignement du bâti existant.



Alignement des voies et emprises publiques



Alignement du bâti existant

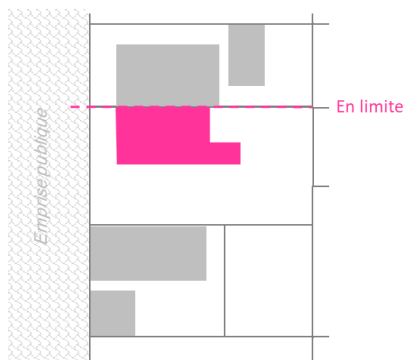
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux annexes et extensions ;
- Aux constructions et installations à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Aux fermes urbaines.

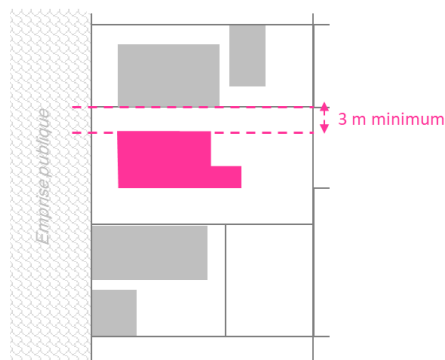
ARTICLE UA.2.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à minimum 3 mètres.



Implantation en limite séparative



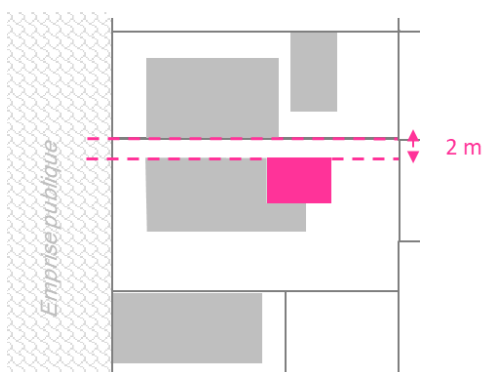
Implantation à minimum 3 mètres

Pour les terrains qui bordent le canal du Grand Rang, le Gambon ou le ruisseau de Paix, il est exigé un recul des constructions de 15 mètres minimum par rapport au nez de berge de ces cours d'eau.

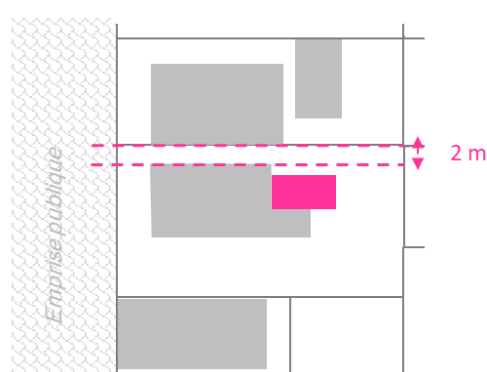
L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Aux constructions et installations à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- À la reconstruction de bâtiments existants ;
- Aux fermes urbaines.

Des implantations différentes seront autorisées pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus, dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité du bâtiment principal ou selon un retrait supérieur.



Implantation d'une extension à moins de 3m, mais dans le prolongement du bâtiment existant



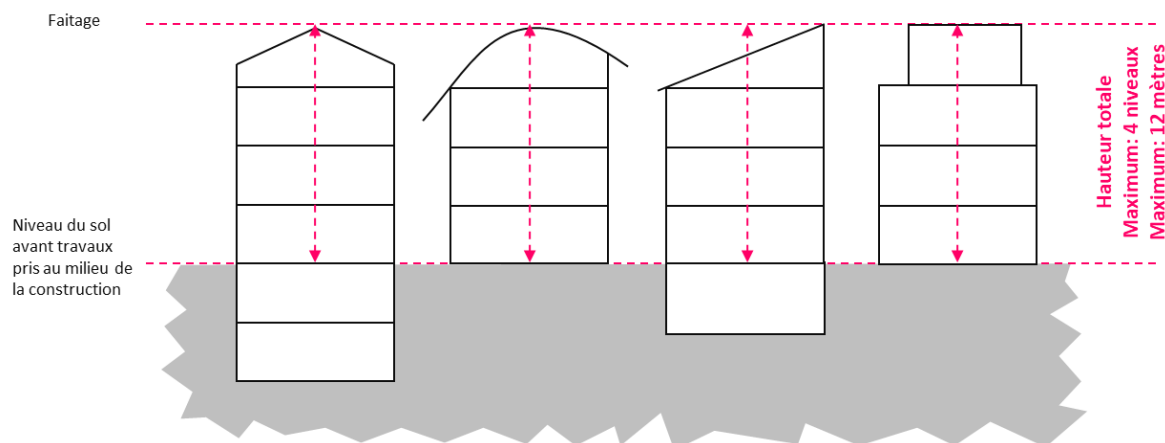
Implantation d'une extension à moins de 3m, mais avec un retrait supérieur par rapport au bâtiment existant

ARTICLE UA.2.3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant travaux au milieu de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 4 niveaux, y compris les combles aménageables, et non compris le ou les sous-sol(s).

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas être supérieure à 12 mètres.



Hauteur maximale des constructions en zone Ua

Des hauteurs différentes à celles établies pourront être acceptées :

- Dans le cas d'ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, château d'eau, tour de séchage de gaines incendie, etc.) qui pourront présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie ;
- Dans le cas de constructions ou installations à usage d'équipements collectifs et services publics ;
- Dans le cas d'une nouvelle construction principale s'inscrivant entre deux constructions voisines déjà existantes qui pourra présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que lesdites constructions voisines déjà existantes ;
- Dans le cas de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle prescrite. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

ARTICLE UA.2.4 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier, le traitement de leurs abords sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme) sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité (volumétrie, aspect des façades, ouvertures, vitrines, toitures, clôtures).

Les annexes et extensions aux habitations implantées en front de rue doivent être qualitatives et s'insérer de manière homogène et harmonieuse dans l'environnement bâti de la rue.

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères disponible en mairie constitue une aide à la décision quant aux bonnes pratiques en matière d'intégration paysagère des nouvelles constructions, des aménagements et de leurs abords.

VOLUMETRIE

Les nouvelles constructions principales doivent respecter les principales typologies locales, à savoir des volumes simples et parallélépipédiques, et doivent s'harmoniser avec la volumétrie des constructions voisines.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes et extensions qui pourront présenter une volumétrie différente.

ADAPTATION AU SOL

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussements ou d'affouillements possible liés aux fondations des constructions.

Les constructions sur pilotis sont autorisées.

ASPECT DES FAÇADES

Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre tel que les parpaings ou briques creuses non revêtus. Les parements non qualitatifs sont interdits.

Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes doivent être choisies en harmonie des teintes matériaux de la région ou typiques des Andelys.

Pour la restauration ou la réhabilitation de constructions anciennes, les matériaux constitutifs des façades doivent être identiques à ceux d'origine chaque fois que cela est techniquement possible.

OUVERTURES

Les ouvertures nouvelles doivent s'harmoniser avec les ouvertures existantes, tant dans leur composition que dans leur agencement.

Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits sur les façades donnant sur voie publique seulement.

VITRINES

Les devantures commerciales et les enseignes, neuves ou rénovées, doivent s'intégrer aux façades existantes par leurs compositions, leurs dimensions et leurs proportions.

TOITURES

Les toitures par leur forme et leurs matériaux doivent s'intégrer harmonieusement avec l'environnement bâti immédiat.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les couleurs claires sont autorisées sur les toitures-terrasses uniquement.

OUVRAGES TECHNIQUES

Dès que cela est techniquement possible, les boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail,

dans les murs de la construction, ou intégrés dans la végétation sans débordement sur la voie de desserte.

CLOTURES

Généralités

Sauf cas particulier s'inscrivant dans une démarche architecturale de qualité¹, les clôtures devront être de conception simple.

Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le bâti voisin afin de constituer une homogénéité d'ensemble.

Les clôtures sur rue peuvent également être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Clôtures sur voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures sur voies et emprises publiques est de 2 mètres.

Sont interdits :

- L'utilisation de lauriers palmes, thuyas et cyprès dans la composition des haies ;
- Les murs ne respectant pas les teintes définies pour les façades principales des constructions ;
- Les murs sans couronnement ;
- Les grillages souples, sauf s'ils sont doublés d'une haie ;
- Les panneaux de béton bruts dans la masse (pleins ou évidés) et les plaques béton ;
- Tous matériaux de fortune ;
- L'usage de couleurs vives.

Clôtures en limites séparatives

Sont interdits :

- L'utilisation de lauriers palmes, thuyas et cyprès dans la composition des haies ;
- Tous les éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre par rapport au niveau du sol le plus haut ;
- Les murs ne respectant pas les teintes définies pour les façades principales des constructions ;
- Les panneaux de béton bruts dans la masse (pleins ou évidés) et les plaques béton
- Tous matériaux de fortune ;
- L'usage de couleurs vives.

Les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants :  et ) ne sont pas concernées par la règle de hauteur.

¹ Sont considérés comme relevant d'une démarche architecturale de qualité les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant. L'avis de l'architecte du CAUE ou de l'ABF pourra être demandé par le service instructeur.

ARTICLE UA.2.5 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies publiques.

La suppression de places de stationnements et garages existants est interdite sauf si le pétitionnaire démontre que la suppression vise à améliorer l'accessibilité aux personnes en situation de handicap du logement et/ou le stationnement engendre des problématiques de sécurité routière.

Pour les nouveaux logements, il est demandé au minimum 1 place de stationnement par habitation, sauf s'il s'agit de constructions existantes.

Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins quatre logements ou à usage de bureau ou commerce, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

ARTICLE UA.2.6 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues dans la mesure du possible.

Pour les nouvelles constructions, hors extensions ou annexes, les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les espaces libres de plantations ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

ARTICLE UA.2.7 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

Les capteurs solaires ou chauffe-eau solaires en toiture devront s'intégrer à la façade, en harmonie avec l'ordonnancement des ouvertures.

Les éoliennes domestiques sur mât sont interdites.

UA.3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UA.3.1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès et les voies doivent être carrossables et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la collecte des ordures ménagères et aux caractéristiques des opérations qu'ils doivent desservir.

Un espace non clos de 5 mètres sur 5 (entrée charretière) sera réservé pour toute nouvelle construction, hors extension ou annexe.

Cette règle ne s'applique pas :

- Dans les cas où le pétitionnaire démontre que la réservation de cet espace est techniquement impossible
- Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UA.3.2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction, installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toute construction, installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Pour toute nouvelle construction, l'infiltration directe des eaux pluviales doit être garantie sur le terrain de ladite construction ou via des ouvrages spécifiques, sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du pétitionnaire.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la construction d'annexes ou d'extensions d'un bâtiment existant.

ÉLECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

Dans les nouveaux projets (y compris les branchements), les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution doivent être enterrés.

ARTICLE UA.3.3 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour tout nouveau projet, les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques doivent être prévues. Les constructeurs ou aménageurs doivent réaliser sur le terrain d'assiette de leur projet les fourreaux pour la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux devront être enfouis.

SECTEUR UB

Le secteur Ub s'inscrit dans la zone urbaine à vocation mixte.

Il correspond au tissu urbain de moyenne à forte densité, dont l'urbanisation est discontinue.

Il est à vocation principale d'habitat, de commerces, d'activités et d'équipements. Le secteur Ub accueille les activités compatibles avec la proximité de l'habitat et qui participent à la vie quotidienne.

UB.1 - DISPOSITIONS RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB.1.1 : INTERDICTION, AUTORISATION ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations des constructions	Sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
	Restauration	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement	X		
	Établissements de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>	X		
	<i>Bureau</i>	X		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X		

ARTICLE UB.1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article Ub 1.2.1 Interdictions

Sont interdit(e)s :

- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- Les constructions, installations et aménagements à usage forestier ;
- Les nouvelles constructions et installations et les nouveaux aménagements à usage industriel ;
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles ;
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).

Article Ub 1.2.2 Limitations

Sauf dispositions spécifiques contraires, sont autorisé(e)s :

- Les exhaussements et affouillements dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone ;
- Les Installations classées sous réserve qu'elles soient compatibles avec la dominante habitat de la zone ;
- Les exploitations agricoles sous réserve qu'il s'agisse de fermes urbaines dont l'implantation est compatible avec la proximité de l'habitat ;
- Les commerces de gros, sous réserve de leur implantation dans un bâtiment préexistant dans le cadre d'une reconversion.

ARTICLE UB.1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

UB.2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

ARTICLE UB.2.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Soit à l'alignement du bâti existant.
- Soit à une distance minimale de 2 mètres des voies et emprises publiques.



Alignement des voies et emprises publiques



Alignement du bâti existant



Distance minimale de 2 mètres

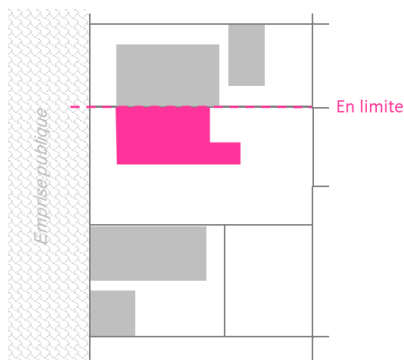
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux secteurs concernés par des OAP sectorielles ;
- Aux annexes et extensions ;
- Aux constructions et installations à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Aux fermes urbaines.

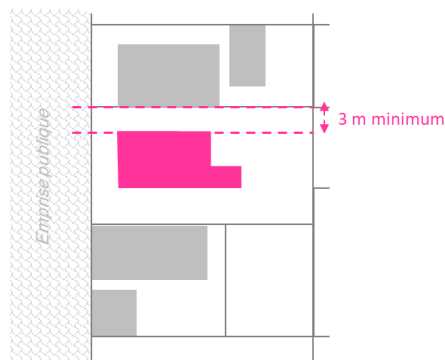
ARTICLE UB.2.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à minimum 3 mètres.



Implantation en limite séparative



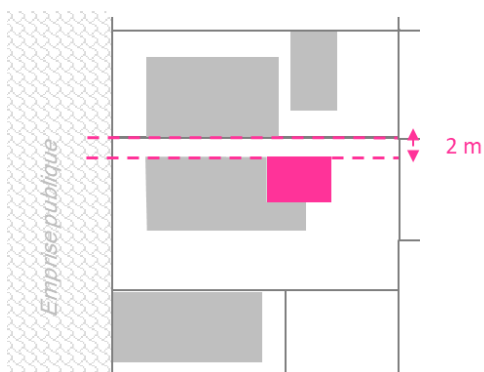
Implantation à minimum 3 mètres

Pour les terrains qui bordent le canal du Grand Rang, le Gambon ou le ruisseau de Paix, il est exigé un recul des constructions de 15 mètres minimum par rapport au nez de berge de ces cours d'eau.

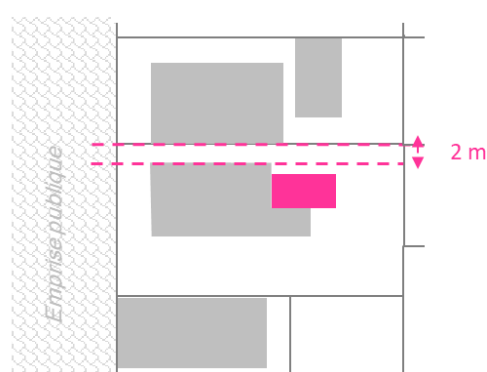
L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux secteurs concernés par des OAP sectorielles ;
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Aux constructions et installations à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- A la reconstruction de bâtiments existants ;
- Aux exploitations agricoles.

Des implantations différentes seront autorisées pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus, dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité du bâtiment principal ou selon un retrait supérieur.



Implantation d'une extension à moins de 3m, mais dans le prolongement du bâtiment existant



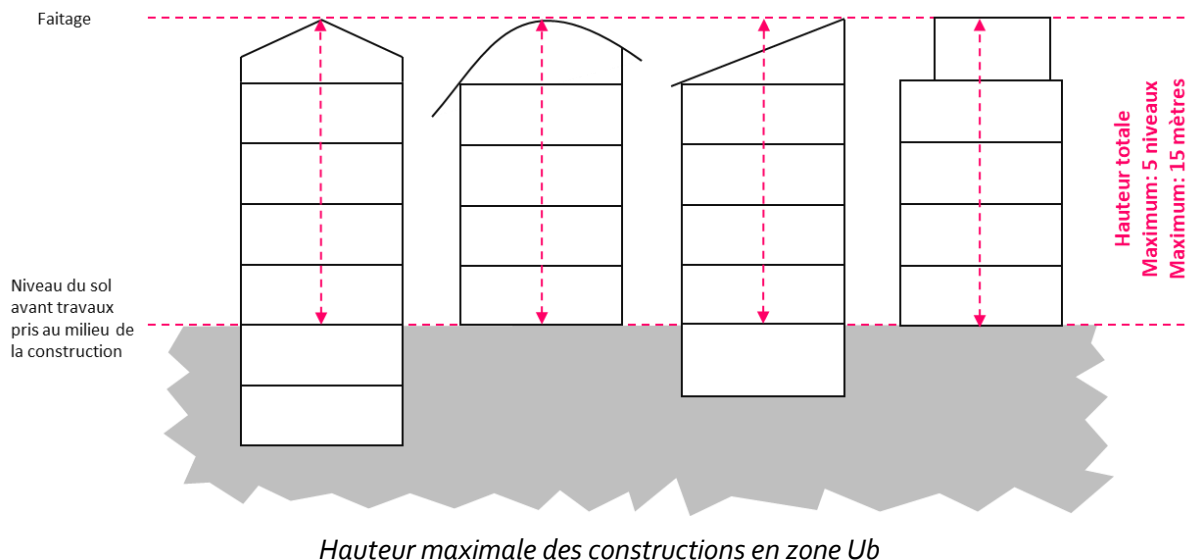
Implantation d'une extension à moins de 3m, mais avec un retrait supérieur par rapport au bâtiment existant

ARTICLE UB.2.3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant travaux au milieu de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 5 niveaux, y compris les combles aménageables, et non compris le ou les sous-sol(s).

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas être supérieure à 15 mètres.



Des hauteurs différentes à celles établies pourront être acceptées :

- Dans les secteurs concernés par des OAP sectorielles, si d'autres règles de hauteurs sont précisées ;
- Dans le cas d'ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, château d'eau, tour de séchage de gaines incendie, etc.) qui pourront présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie ;
- Dans le cas de constructions ou installations à usage d'équipements collectifs et services publics ;
- Dans le cas d'une nouvelle construction principale s'inscrivant entre deux constructions voisines déjà existantes qui pourra présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que lesdites constructions voisines déjà existantes ;
- Dans le cas de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle prescrite. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

ARTICLE UB.2.4 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier, le traitement de leurs abords sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme) sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité (volumétrie, aspect des façades, ouvertures, vitrines, toitures, clôtures).

Les annexes et extensions aux habitations implantées en front de rue doivent être qualitatives et s'insérer de manière homogène et harmonieuse dans l'environnement bâti de la rue. Les annexes et extensions invisibles depuis la rue ou implantées en fond de cour ne sont pas soumises à cette règle.

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères disponible en mairie constitue un guide des bonnes pratiques en matière d'intégration paysagère des nouvelles constructions, des aménagements et de leurs abords.

VOLUMETRIE

Les nouvelles constructions principales doivent respecter les principales typologies locales, à savoir des volumes simples et parallélépipédiques, et doivent s'harmoniser avec la volumétrie des constructions voisines.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes et extensions qui pourront présenter une volumétrie différente.

ADAPTATION AU SOL

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussements ou d'affouillements possible liés aux fondations des constructions.

Les constructions sur pilotis sont autorisées.

ASPECT DES FAÇADES

Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre tel que les parpaings ou briques creuses non revêtus. Les parements non qualitatifs sont interdits.

Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes doivent être choisies en harmonie des teintes et matériaux de la région ou typiques des Andelys.

Pour la restauration ou la réhabilitation de constructions anciennes, les matériaux constitutifs des façades doivent être identiques à ceux d'origine chaque fois que cela est techniquement possible.

OUVERTURES

Les ouvertures nouvelles doivent s'harmoniser avec les ouvertures existantes, tant dans leur composition que dans leur agencement.

Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits sur les façades donnant sur voie publique seulement.

VITRINES

Les devantures commerciales et les enseignes, neuves ou rénovées, doivent s'intégrer aux façades existantes par leurs compositions, leurs dimensions et leurs proportions.

TOITURES

Les toitures par leur forme et leurs matériaux doivent s'intégrer harmonieusement avec l'environnement bâti immédiat.

Les couleurs claires sont autorisées sur les toitures-terrasses uniquement.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux annexes non visibles depuis l'espace public ;
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

OUVRAGES TECHNIQUES

Dès que cela est techniquement possible, les boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail, dans les murs de la construction, ou intégrés dans la végétation sans débordement sur la voie de desserte.

CLOTURES

Généralités

Sauf cas particulier s'inscrivant dans une démarche architecturale de qualité², les clôtures devront être de conception simple.

Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le bâti voisin afin de constituer une homogénéité d'ensemble.

Les clôtures sur rue peuvent également être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Clôtures sur voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures sur voies et emprises publiques est de 2 mètres.

Les haies végétales sont à privilégier.

Sont interdits :

- L'utilisation de lauriers palmes, thuyas et cyprès dans la composition des haies ;
- Les murs ne respectant pas les teintes définies pour les façades principales des constructions ;
- Les murs sans couronnement ;
- Les grillages souples, sauf s'ils sont doublés d'une haie ;
- Les panneaux de béton bruts dans la masse (pleins ou évidés) et les plaques béton ;
- Tous matériaux de fortune ;
- L'usage de couleurs vives.

Clôtures en limites séparatives

Les haies végétales sont à privilégier.

Sont interdits :

- L'utilisation de lauriers palmes, thuyas et cyprès dans la composition des haies ;
- Tous les éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre par rapport au niveau du sol le plus haut ;
- L'utilisation de lauriers palmes, thuyas et cyprès dans la composition des haies ;

² Sont considérés comme relevant d'une démarche architecturale de qualité les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant. L'avis de l'architecte du CAUE ou de l'ABF pourra être demandé par le service instructeur.

- Les murs ne respectant pas les teintes définies pour les façades principales des constructions,
- Les panneaux de béton bruts dans la masse (pleins ou évidés) et les plaques béton ;
- Tous matériaux de fortune,
- L'usage de couleurs vives.

Les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants :  et ) ne sont pas concernées par la règle de hauteur.

ARTICLE UB.2.5 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies publiques.

La suppression de places de stationnements et garages existants est interdite sauf si le pétitionnaire démontre que la suppression vise à améliorer l'accessibilité aux personnes en situation de handicap du logement et/ou le stationnement engendre des problématiques de sécurité routière.

Pour les nouveaux logements, il est demandé au minimum 2 place de stationnement par logement individuelle, et 1 place par logement dans les projets collectifs ou semi-collectifs, sauf s'il s'agit de constructions existantes.

Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins quatre logements ou à usage de bureau ou commerce, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs concernés par des OAP sectorielles.

ARTICLE UB.2.6 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues dans la mesure du possible.

Pour les nouvelles constructions, hors extensions ou annexes, les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les espaces libres de plantations ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Pour tout projet, au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit être composée de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables (sols ou surfaces perméables, en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisées, stationnement perméable, voie perméable...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs concernés par des OAP sectorielles.

ARTICLE UB.2.7 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

Les capteurs solaires ou chauffe-eau solaires en toiture devront s'intégrer à la façade, en harmonie avec l'ordonnancement des ouvertures.

Les éoliennes domestiques sur mât sont interdites.

UB.3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB.3.1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès et les voies doivent être carrossables et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la collecte des ordures ménagères et aux caractéristiques des opérations qu'ils doivent desservir.

Un espace non clos de 5 mètres sur 5 (entrée charretière) sera réservé pour toute nouvelle construction, hors extension ou annexe.

Cette règle ne s'applique pas :

- Dans les secteurs concernés par des OAP sectorielles ;
- Dans les cas où le pétitionnaire démontre que la réservation de cet espace est techniquement impossible ;
- Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UB.3.2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs concernés par des OAP sectorielles.

EAU POTABLE

Toute construction, installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toute construction, installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain ou via des ouvrages spécifiques, sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du pétitionnaire.

ÉLECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

Dans les nouveaux projets (y compris les branchements), les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution doivent être enterrés.

ARTICLE UB.3.3: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour tout nouveau projet, les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques doivent être prévues. Les constructeurs ou aménageurs doivent réaliser sur le terrain d'assiette de leur projet les fourreaux pour la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux devront être enfouis.

SECTEUR UC

Le secteur Uc s'inscrit dans la zone urbaine à vocation mixte.

Il correspond à un tissu urbain de faible densité de type pavillonnaire.

Il est à vocation principale d'habitat individuel, mais peut également accueillir des activités tertiaires sous conditions.

UC.1 - DISPOSITIONS RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC.1.1 : INTERDICTION, AUTORISATION ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations des constructions	Sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
	Restauration			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement			X
	Établissements de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>			X
	<i>Bureau</i>	X		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X

ARTICLE Uc.1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article Uc.1.2.1 Interdictions

Sont interdit(e)s :

- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- Les constructions, installations et aménagements à usage agricole, forestier, artisanal, commercial, activités de services, hébergement hôtelier et touristique, d'équipements, industriel et d'entrepôts ;
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;

Article Uc.1.2.2 Limitations

Sauf dispositions spécifiques contraires, sont autorisé(e)s :

- Les exhaussements et affouillements dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone ;
- Les bureaux

ARTICLE Uc.1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

UC.2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

ARTICLE UC.2.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

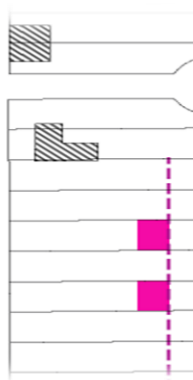
Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- Soit à l'alignement du bâti existant ;
- Soit à une distance minimale de 2 mètres des voies et emprises publiques.



Alignement du bâti existant



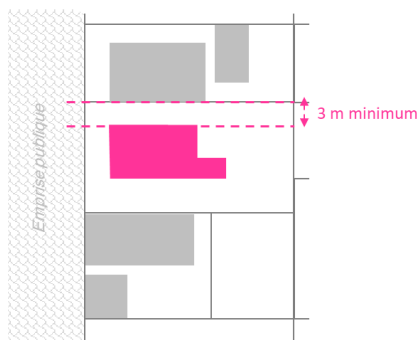
Distance minimale de 2 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux annexes et extensions ;
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC.2.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.



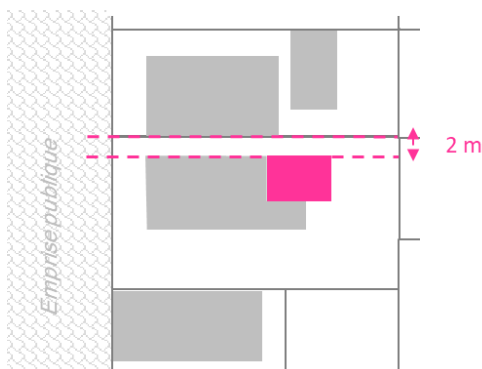
Implantation à minimum 3 mètres

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres des limites séparatives avec l'espace agricole.

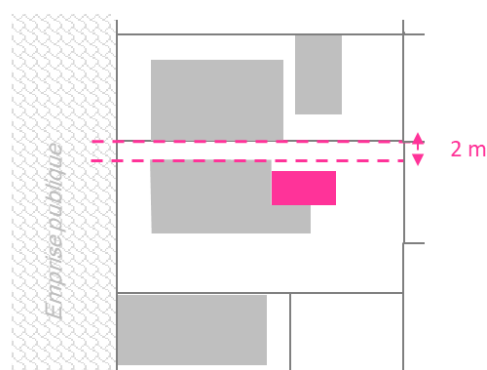
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- À la reconstruction de bâtiments existants.

Des implantations différentes seront autorisées pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus, dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité du bâtiment principal ou selon un retrait supérieur.



Implantation d'une extension à moins de 3m, mais dans le prolongement du bâtiment existant



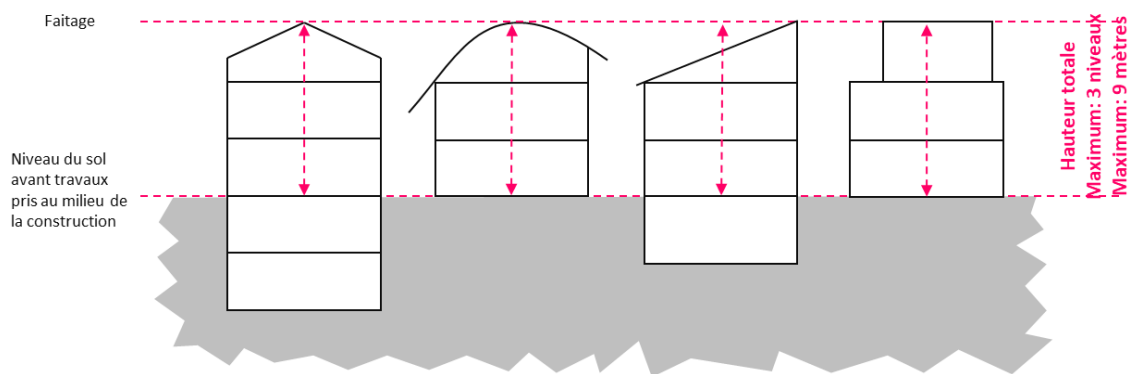
Implantation d'une extension à moins de 3m, mais avec un retrait supérieur par rapport au bâtiment existant

ARTICLE UC.2.3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant travaux au milieu de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 3 niveaux, y compris les combles aménageables, et non compris le ou les sous-sol(s).

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas être supérieure à 9 mètres.



Hauteur maximale des constructions en zone Uc

Des hauteurs différentes à celles établies pourront être acceptées :

- Dans le cas d'ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, château d'eau, tour de séchage de gaines incendie, etc.) qui pourront présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie ;
- Dans le cas d'une nouvelle construction principale s'inscrivant entre deux constructions voisines déjà existantes qui pourra présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que lesdites constructions voisines déjà existantes.
- Dans le cas de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle prescrite. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

ARTICLE UC.2.4 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier, le traitement de leurs abords sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme) sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité (volumétrie, aspect des façades, ouvertures, vitrines, toitures, clôtures).

Les annexes et extensions aux habitations implantées en front de rue doivent être qualitatives et s'insérer de manière homogène et harmonieuse dans l'environnement bâti de la rue. Les annexes et extensions invisibles depuis la rue ou implantées en fond de cour ne sont pas soumises à cette règle.

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères disponible en mairie constitue un guide des bonnes pratiques en matière d'intégration paysagère des nouvelles constructions, des aménagements et de leurs abords.

VOLUMETRIE

Les nouvelles constructions principales doivent respecter les principales typologies locales, à savoir des volumes simples et parallélépipédiques, et doivent s'harmoniser avec la volumétrie des constructions voisines.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes et extensions qui pourront présenter une volumétrie différente.

ADAPTATION AU SOL

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussements ou d'affouillements possible liés aux fondations des constructions.

Les constructions sur pilotis sont autorisées.

ASPECT DES FAÇADES

Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre tel que les parpaings ou briques creuses, non revêtus. Les parements non qualitatifs sont interdits.

Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes doivent être choisies en harmonie des teintes et matériaux de la région ou typiques des Andelys.

Pour la restauration ou la réhabilitation de constructions anciennes, les matériaux constitutifs des façades doivent être identiques à ceux d'origine chaque fois que cela est techniquement possible.

OUVERTURES

Non réglementé.

VITRINES

Non réglementé.

TOITURES

Les toitures par leur forme doivent s'intégrer harmonieusement avec l'environnement bâti immédiat.

Les matériaux et teintes des toitures doivent être choisis en harmonie des teintes et matériaux de la région ou typiques des Andelys.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes non visibles depuis l'espace public.

Les couleurs claires sont autorisées sur les toitures-terrasses uniquement.

OUVRAGES TECHNIQUES

Dès que cela est techniquement possible, les boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail, dans les murs de la construction, ou intégrés dans la végétation sans débordement sur la voie de desserte.

CLOTURES

Généralités

Sauf cas particulier s'inscrivant dans une démarche architecturale de qualité³, les clôtures devront être de conception simple.

Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le bâti voisin afin de constituer une homogénéité d'ensemble.

Les clôtures sur rue peuvent également être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Clôtures sur voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures sur voies et emprises publiques est de 2 mètres.

Les haies végétales sont à privilégier.

Sont interdits :

³ Sont considérés comme relevant d'une démarche architecturale de qualité les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant. L'avis de l'architecte du CAUE ou de l'ABF pourra être demandé par le service instructeur.

- L'utilisation de lauriers palmes, thuyas et cyprès dans la composition des haies ;
- Les murs ne respectant pas les teintes définies pour les façades principales des constructions ;
- Les murs sans couronnement ;
- Les grillages souples, sauf s'ils sont doublés d'une haie ;
- Les panneaux de béton bruts dans la masse (pleins ou évidés) et les plaques béton ;
- Tous matériaux de fortune ;
- L'usage de couleurs vives.

Clôtures en limites séparatives

Les haies végétales sont à privilégier.

Sont interdits :

- L'utilisation de lauriers palmes, thuyas et cyprès dans la composition des haies ;
- Tous les éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre par rapport au niveau du sol le plus haut ;
- L'utilisation de lauriers palmes, thuyas et cyprès dans la composition des haies ;
- Les murs ne respectant pas les teintes définies pour les façades principales des constructions,
- Les panneaux de béton bruts dans la masse (pleins ou évidés) et les plaques béton ;
- Tous matériaux de fortune,
- L'usage de couleurs vives.

Les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants :  et ) ne sont pas concernées par la règle de hauteur.

ARTICLE UC.2.5 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies publiques.

La suppression de places de stationnements et garages existants est interdite sauf si le pétitionnaire démontre que la suppression vise à améliorer l'accessibilité aux personnes en situation de handicap du logement et/ou le stationnement engendre des problématiques de sécurité routière.

Pour les nouveaux logements, il est demandé au minimum 1 place de stationnement par habitation.

Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins quatre logements ou à usage de bureau ou commerce, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

ARTICLE UC.2.6 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues dans la mesure du possible.

Pour les nouvelles constructions, hors extensions ou annexes, les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les espaces libres de plantations ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Pour tout projet, au moins 50% de la superficie de l'unité foncière doit être composée de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (sols ou surfaces perméables, en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisées, stationnement perméable, voie perméable...).

Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, une plantation à 0,5 mètre des limites séparatives avec les parcelles agricoles devra être réalisée.

ARTICLE UC.2.7 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

Les capteurs solaires ou chauffe-eau solaires en toiture devront s'intégrer à la façade, en harmonie avec l'ordonnancement des ouvertures.

Les éoliennes domestiques sur mât sont interdites.

UC.3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UC.3.1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès et les voies doivent être carrossables et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la collecte des ordures ménagères et aux caractéristiques des opérations qu'ils doivent desservir.

Un espace non clos de 5 mètres sur 5 (entrée charretière) sera réservé pour toute nouvelle construction, hors extension ou annexe.

Cette règle ne s'applique pas dans les cas où le pétitionnaire démontre que la réservation de cet espace est techniquement impossible.

ARTICLE UC.3.2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction, installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toute construction, installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Pour toute nouvelle construction, l'infiltration directe des eaux pluviales doit être garantie sur le terrain de ladite construction ou via des ouvrages spécifiques, sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du pétitionnaire.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la construction d'annexes ou d'extensions d'un bâtiment existant.

ÉLECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

Dans les nouveaux projets (y compris les branchements), les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution doivent être enterrés.

ARTICLE UC.3.3: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour tout nouveau projet, les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques doivent être prévues. Les constructeurs ou aménageurs doivent réaliser sur le terrain d'assiette de leur projet les fourreaux pour la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux devront être enfouis.

SECTEUR UX

Le secteur Ux s'inscrit dans la zone urbaine à vocation spécifique.

Il s'agit d'un secteur à vocation économique comprenant différents sites :

- La zone d'activités de la Marguerite
- Les sites industriels d'Holophane, Europhane/Thorn Lighting France
- La fiche BRG
- Le Moulin d'Auguste

UX.1 – DISPOSITIONS RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UX.1.1 : INTERDICTION, AUTORISATION ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations des constructions	Sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
	Restauration			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement			X
	Établissements de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<i>Industrie</i>	X		
	<i>Entrepôt</i>	X		
	<i>Bureau</i>	X		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X

ARTICLE Ux.1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article Ux.1.2.1 Interdictions

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées aux articles Ux.1.1 et Ux.1.2.2.

De plus, le changement de destination des bâtiments vers un usage d'habitation est interdit.

Article Ux.1.2.2 Limitations

Sauf dispositions spécifiques contraires, sont autorisé(e)s :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts, de bureaux, d'artisanat et commerce de détail, les commerces de gros et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, les constructions ou installations classées sujettes à déclaration ou autorisation à condition que toutes dispositions soient prises pour limiter ou supprimer les dangers ou nuisances liés à leurs activités pour la commodité du voisinage, pour la sécurité, la salubrité publique, la protection de la nature et de l'environnement et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment voirie et assainissement.
- Les constructions à usage d'habitation ou leurs extensions dès lors qu'elles sont reconnues indispensables pour l'exercice des activités admises (surveillance, sécurité, entretien).
- Les dépôts de matériaux liés à l'activité exercée sur la parcelle sous condition que par leur localisation ou leur aménagement, ils soient non visibles depuis l'espace public.

ARTICLE Ux.1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

UX.2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

ARTICLE UX.2.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

Les constructions nouvelles devront être implantées suivant un recul suffisant permettant le chargement/déchargement de poids lourds en dehors des voies publiques de desserte.

ARTICLE UX.2.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

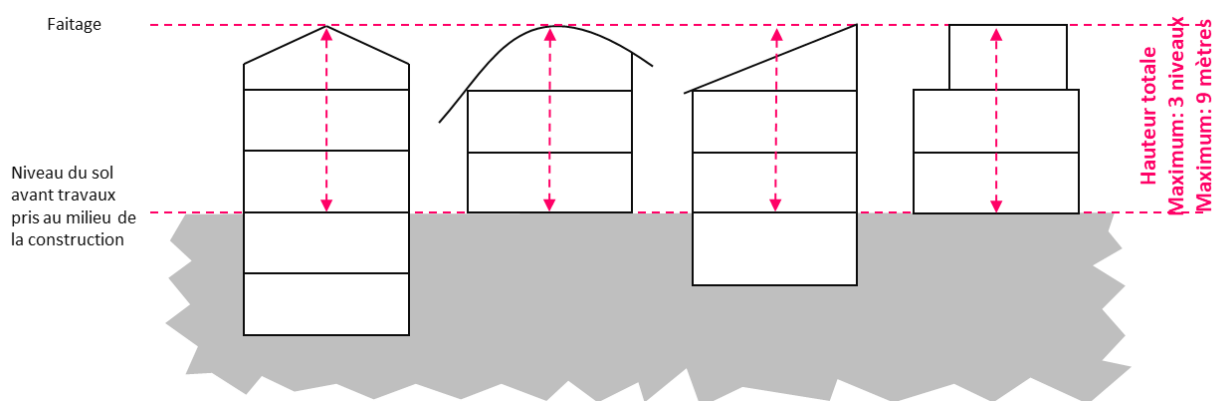
Les constructions devront être implantées en limite séparative ou avec un recul suffisant pour permettre l'entretien des bâtiments.

ARTICLE UX.2.3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant travaux au milieu de la construction.

La hauteur des constructions ne devra pas être disproportionnée vis-à-vis du paysage urbain dans lequel elles s'inscrivent.

La hauteur des constructions à vocation de logement ne pourra excéder 3 niveaux, y compris les combles aménageables, et non compris le ou les sous-sol(s), pour une hauteur maximale de 9 mètres.



Hauteur maximale des constructions à usage de logement en zone Ux

ARTICLE UX.2.4 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier, le traitement de leurs abords sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme) sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité (volumétrie, aspect des façades, ouvertures, vitrines, toitures, clôtures).

VOLUMETRIE

Les nouvelles constructions principales doivent respecter les principales typologies locales, à savoir des volumes simples et parallélépipédiques, et doivent s'harmoniser avec la volumétrie des constructions voisines.

ADAPTATION AU SOL

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussements ou d'affouillements possible liés aux fondations des constructions.

ASPECT DES FAÇADES

Est interdit l'emploi en parement extérieur d'aspect médiocre tel que les parpaings ou briques creuses, non revêtus. Les parements non qualitatifs sont interdits.

Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes doivent être choisies en harmonie des teintes matériaux de la région ou typiques des Andelys.

OUVERTURES

Non réglementé.

Pour les constructions à usage de logement, les ouvertures nouvelles doivent s'harmoniser avec les ouvertures existantes, tant dans leur composition que dans leur agencement.

VITRINES

Non réglementé.

TOITURES

Les matériaux de couverture doivent être mats.

Les toitures de couleur claires sont autorisées.

Pour les constructions à usage de logement, les toitures par leur forme et leurs matériaux doivent s'intégrer harmonieusement avec l'environnement bâti immédiat. Les couleurs claires sont autorisées sur les toitures-terrasses uniquement.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le bâti voisin afin de constituer une homogénéité d'ensemble.

Les clôtures sur rue peuvent également être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La hauteur maximale des clôtures sur voies et emprises publiques est de 2 mètres.

Sont interdits :

- L'utilisation de lauriers palmes, thuyas et cyprès dans la composition des haies ;
- Les murs ne respectant pas les teintes définies pour les façades principales des constructions ;
- Les grillages souples, sauf s'ils sont doublés d'une haie ;
- Les panneaux de béton bruts dans la masse (pleins ou évidés) et les plaques béton ;
- Tous matériaux de fortune.

ARTICLE UX.2.5 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies publiques.

Pour les nouveaux logements, il est demandé au minimum 1 place de stationnement par habitation.

ARTICLE UX.2.6 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues dans la mesure du possible.

Pour les nouvelles constructions, hors extensions ou annexes, les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les aires de stockages seront implantées et plantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, une plantation à 0,5 mètre des limites séparatives avec les parcelles agricoles devra être réalisée.

ARTICLE UX.2.7 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

Les capteurs solaires ou chauffe-eau solaires en toiture devront s'intégrer à la façade, en harmonie avec l'ordonnancement des ouvertures.

UX.3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UX.3.1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès et les voies doivent être carrossables et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la collecte des ordures ménagères et aux caractéristiques des opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE UX.3.2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction, installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toute construction, installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

EAUX RESIDUAIRES LIEES AUX ACTIVITES

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

D'une manière générale tous types de rejets qui ne sont pas d'origine domestique devront être déclarés. Un prétraitement pourra être exigé.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain ou via des ouvrages spécifiques, sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du pétitionnaire.

ÉLECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

Dans les nouveaux projets (y compris les branchements), les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution doivent être enterrés.

ARTICLE UX.3.3: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

III- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

(Article R151-22 du Code de l'Urbanisme)

Aux Andelys, la zone A est divisée en plusieurs secteurs :

- Le secteur A « pure »
- Le secteur Ax
- Le secteur Ah

Chaque secteur est régi par des règles spécifiques.

SECTEUR A

Le secteur A « pure » regroupe les espaces, peu ou pas urbanisés, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ces terrains ont vocation à accueillir les aménagements et constructions liés à l'activité agricole.

Les possibilités de constructions y sont réduites au minimum et conditionnées à leur prise en compte de l'activité agricole ainsi qu'à leur parfaite intégration dans le paysage.

A.1 - DISPOSITIONS RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A.1.1 : INTERDICTION, AUTORISATION ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations des constructions	Sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
	Restauration		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement			X
	Établissements de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs	Industrie			X

secondaires ou tertiaires	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X

ARTICLE A.1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article A.1.2.1 Interdictions

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées aux articles A.1.1 et A.1.2.2.

Sont également interdit(e)s :

- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère agricole de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.

Article A.1.2.2 Limitations

Sauf dispositions spécifiques contraires, sont autorisé(e)s :

- Les exhaussements et affouillements dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone ;
- Les ouvrages liés à la protection contre les risques naturels ;
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables, sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles, forestières ou la qualité paysagère des sites et sous réserve de la compatibilité avec l'habitat proche ;
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement et de ne pas compromettre l'activité agricole ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques à usage d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures routières et de réseau⁴ qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère ;
- Les nouvelles constructions à vocation de logement, sous réserve :
 - D'être destinées au logement des exploitants en activité dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ;

⁴ station de pompage, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.

- De ne pas dépasser un seul logement par exploitation (sauf dans le cas de formes juridiques sociétaires, à condition d'en démontrer le besoin).
- De ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ;
- D'être implantée à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance, sauf impossibilité avérée ;
- De ne pas dépasser 150 m² d'emprise au sol ;
- Les nouvelles extensions et les annexes des habitations existantes, sous réserve :
 - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - D'être en harmonie avec la construction principale ;
 - D'être implantées à l'intérieur d'un périmètre de 50 mètres autour du bâtiment principal d'habitation ;
 - Que l'emprise au sol totale de l'ensemble des nouvelles extensions ne dépasse pas 30% de celle du bâtiment principal ou 40m² ;
 - Que l'emprise au sol totale de l'ensemble des nouvelles annexes ne dépasse pas 50m² ;
- Les nouvelles constructions et installations à vocation d'artisanat et de commerce de détail, sous réserve :
 - Que ces activités constituent le prolongement de l'activité agricole (transformation, conditionnement, vente des produits issus de l'exploitation) ;
 - De ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ;
 - De l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- L'aménagement de locaux existants pour un changement de destination à vocation de restauration, de bureau, de logement, y compris de logements touristiques (gîtes, chambres d'hôtes...), sous réserve :
 - De ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ;
 - De concerner les bâtiments identifiés pour un changement de destination dans le règlement graphique par le figuré ★ ;
 - De l'avis simple de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;

ARTICLE A.1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

A.2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

ARTICLE A.2.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

Les nouvelles constructions à vocation de logement ou d'artisanat et de commerce de détail devront être implantées :

- Soit à une distance minimale de 5 mètres des voies et emprises publiques ;
- Soit à une distance minimale de 75 mètres le long des voies classées à grande circulation (RD125, RD313, RD316).

Les annexes et les extensions aux habitations devront être implantées :

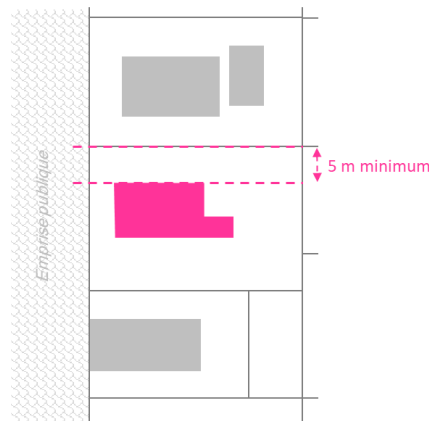
- Soit suivant les dispositions précédemment mentionnées sous réserve de leur bonne intégration paysagère ;
- Soit à l'alignement du bâtiment principal ;
- Soit à l'arrière du bâtiment principal.

Les nouveaux bâtiments agricoles ou leurs extensions devront être implantés à une distance minimale de 10 mètres des voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A.2.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions doivent être implantées suivant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

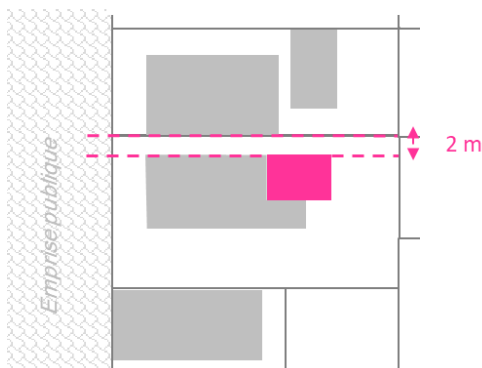


Implantation à minimum 5 mètres

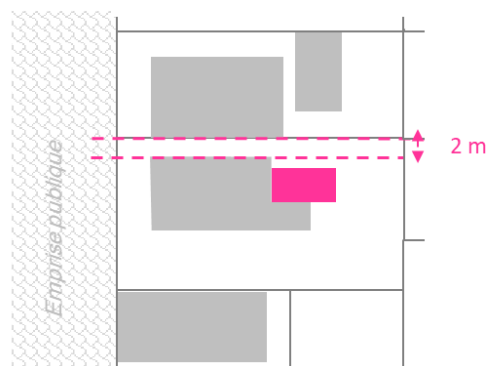
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux annexes et extensions aux habitations qui doivent être implantées :
 - Soit en limite séparative ;
 - Soit à minimum 3 mètres.

- Des implantations différentes seront autorisées pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus, dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité du bâtiment principal ou selon un retrait supérieur.



Implantation d'une extension à moins de 3m, mais dans le prolongement du bâtiment existant



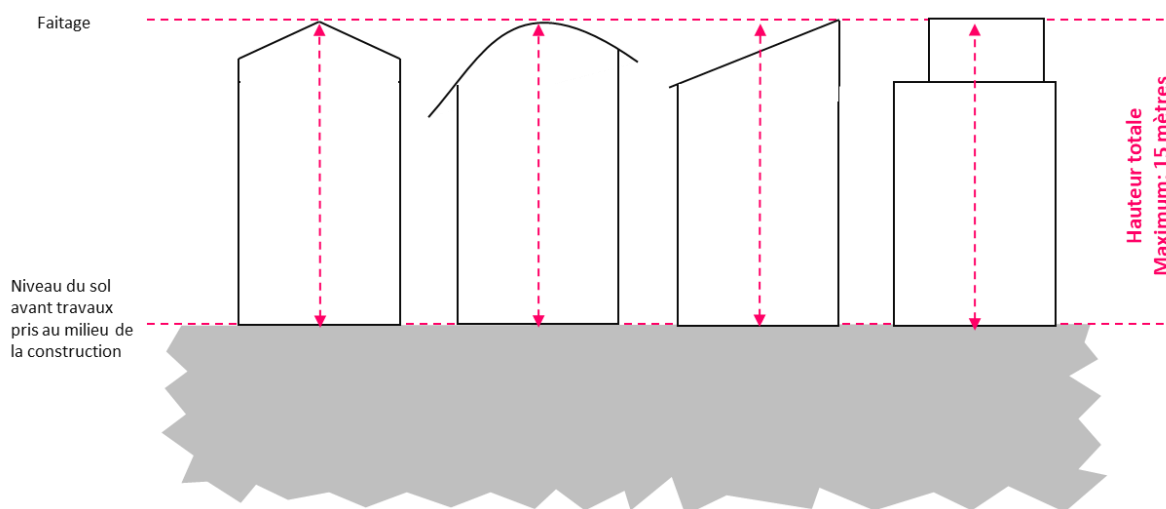
Implantation d'une extension à moins de 3m, mais avec un retrait supérieur par rapport au bâtiment existant

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A.2.3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant travaux au milieu de la construction.

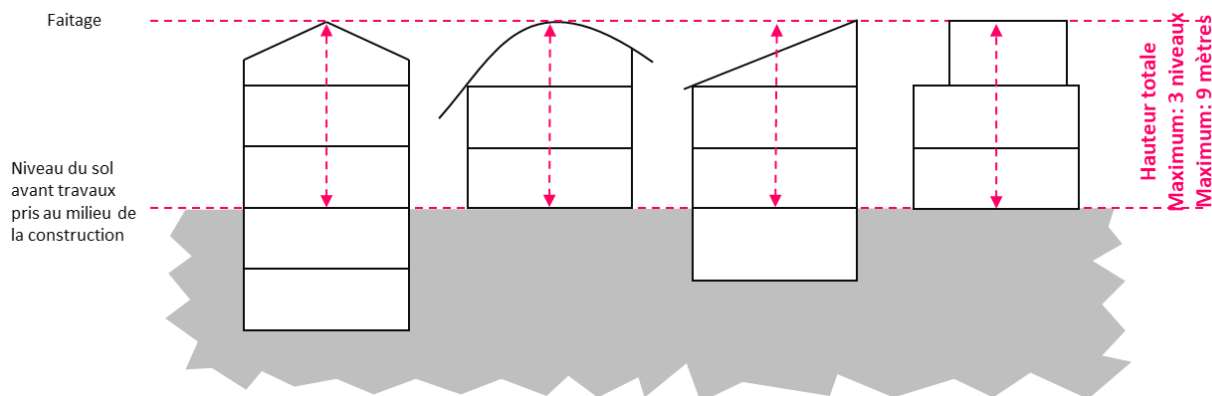
La hauteur maximale des constructions ne pourra être supérieure à 15 mètres, sauf impératifs techniques.



Hauteur maximale des constructions en zone A

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions à vocation de logement, d'artisanat et de commerce de détail, de restauration dont la hauteur maximale ne pourra excéder 3 niveaux, y compris les combles aménageables, et non compris le ou les sous-sol(s), pour une hauteur maximale de 9 mètres.



Hauteur maximale des constructions à usage de logement ou d'artisanat et de commerce de détail en zone A

- Aux annexes aux habitations dont la hauteur ne pourra excéder 5 mètres.
- Aux d'ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, château d'eau, tour de séchage de gaines incendie, etc.) qui pourront présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie.
- Aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle prescrite. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

ARTICLE A.2.4 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier, le traitement de leurs abords sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme) sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité (volumétrie, aspect des façades, ouvertures, vitrines, toitures, clôtures).

Concernant les habitations existantes, leurs annexes et leurs extensions, le cahier de recommandations architecturales et paysagères disponible en mairie constitue un guide des bonnes pratiques en matière d'intégration paysagère des nouvelles constructions, des aménagements et de leurs abords.

VOLUMETRIE

Les nouvelles constructions principales doivent respecter les principales typologies locales, à savoir des volumes simples et parallélépipédiques, et doivent s'harmoniser avec la volumétrie des constructions voisines.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes et extensions aux habitations qui pourront présenter une volumétrie différente.

ADAPTATION AU SOL

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussements ou d'affouillements possible liés aux fondations des constructions.

ASPECT DES FAÇADES

Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre tel que les parpaings ou briques creuses non revêtus. Les parements non qualitatifs sont interdits.

Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes doivent être choisies en harmonie des teintes et matériaux de la région ou typiques des Andelys.

Pour la restauration ou la réhabilitation de constructions anciennes, les matériaux constitutifs des façades doivent être identiques à ceux d'origine chaque fois que cela est techniquement possible.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

OUVERTURES

Non réglementé.

VITRINES

Non réglementé.

TOITURES

Les toitures par leur forme doivent s'intégrer harmonieusement avec l'environnement.

Les matériaux et teintes des toitures doivent être choisis en harmonie des teintes et matériaux de la région ou typiques des Andelys.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux annexes non visibles depuis l'espace public ;
- Aux bâtiments agricoles.

Les toitures blanches ou de couleur claire sont autorisées sur les bâtiments agricoles.

OUVRAGES TECHNIQUES

Dès que cela est techniquement possible, les boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail, dans les murs de la construction, ou intégrés dans la végétation sans débordement sur la voie de desserte.

CLOTURESGénéralités

Sauf cas particulier s'inscrivant dans une démarche architecturale de qualité⁵, les clôtures devront être de conception simple.

Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le bâti voisin afin de constituer une homogénéité d'ensemble.

Les clôtures sur rue peuvent également être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Clôtures sur voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures sur voies et emprises publiques est de 2 mètres.

Les haies végétales sont à privilégier.

Sont interdits :

- L'utilisation de lauriers palmes, thuyas et cyprès dans la composition des haies ;
- Les murs ne respectant pas les teintes définies pour les façades principales des constructions ;
- Les murs sans couronnement ;
- Les grillages souples, sauf s'ils sont doublés d'une haie ;
- Les panneaux de béton bruts dans la masse (pleins ou évidés) et les plaques béton ;
- Tous matériaux de fortune ;
- L'usage de couleurs vives.

Clôtures en limites séparatives

Sont interdits tous les éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut.

Les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants :  et ) ne sont pas concernées par la règle de hauteur.

ARTICLE A.2.5 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers et des visiteurs, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

ARTICLE A.2.6 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues dans la mesure du possible.

Les lauriers palmes, thuyas, et cyprès sont interdits dans la constitution des nouvelles haies.

Les nouvelles constructions et nouveaux aménagements doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal afin de participer à leur intégration paysagère.

Pour tout projet, au moins 60% de la superficie de l'unité foncière doit être composée de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables (sols ou surfaces perméables, en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisées, stationnement perméable, voie perméable...).

⁵ Sont considérés comme relevant d'une démarche architecturale de qualité les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant. L'avis de l'architecte du CAUE ou de l'ABF pourra être demandé par le service instructeur.

ARTICLE A.2.7 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

Les capteurs solaires ou chauffe-eau solaires en toiture devront s'intégrer à la façade, en harmonie avec l'ordonnancement des ouvertures.

A.3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A.3.1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès et les voies doivent être carrossables et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la collecte des ordures ménagères et aux caractéristiques des opérations qu'ils doivent desservir.

L'accès des véhicules doit s'effectuer en dehors des chemins ruraux.

ARTICLE A.3.2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**EAU POTABLE**

Toute construction, installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Pour toute nouvelle construction, l'infiltration directe des eaux pluviales doit être garantie sur le terrain de ladite construction ou via des ouvrages spécifiques, sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du pétitionnaire.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la construction d'annexes ou d'extensions d'un bâtiment existant.

ÉLECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

Dans les nouveaux projets (y compris les branchements), les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution doivent être enterrés.

ARTICLE A.3.3: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour tout nouveau projet, les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques doivent être prévues. Les constructeurs ou aménageurs doivent réaliser sur le terrain d'assiette de leur projet les fourreaux pour la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux devront être enfouis.

SECTEUR AX

Le secteur Ax s'inscrit dans la zone agricole.

Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) correspondant au site de la ferme du Val St Jean.

Le secteur Ax est à vocation principale d'activités artisanales et de commerces, hors activités agricoles, mais implantées dans la zone agricole.

AX.1 - DISPOSITIONS RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AX.1.1 : INTERDICTION, AUTORISATION ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations des constructions	Sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
	Restauration			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement			X
	Établissements de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<i>Industrie</i>	X		
	<i>Entrepôt</i>	X		
	<i>Bureau</i>	X		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X

ARTICLE Ax.1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article Ax.1.2.1 Interdictions

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées aux articles Ax.1.1 et Ax 1.2.2.

De plus, les nouvelles constructions sont interdites.

Article Ax 1.2.2 Limitations

Sauf dispositions spécifiques contraires, sont autorisé(e)s :

- La rénovation ou la reconstruction des bâtiments existants ;
- Les aménagements et installations nécessaires au maintien des activités existantes ;
- Les dépôts de matériaux liés à l'activité exercée sur la parcelle sous condition que par leur localisation ou leur aménagement, ils soient non visibles depuis l'espace public.

ARTICLE Ax.1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

Ax.2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

ARTICLE Ax.2.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En cas de reconstruction du bâtiment existant, le nouveau bâtiment devra respecter l'implantation du bâtiment d'origine.

Un recul suffisant permettant le chargement/déchargement de poids lourds en dehors des voies publiques de desserte doit être respecté.

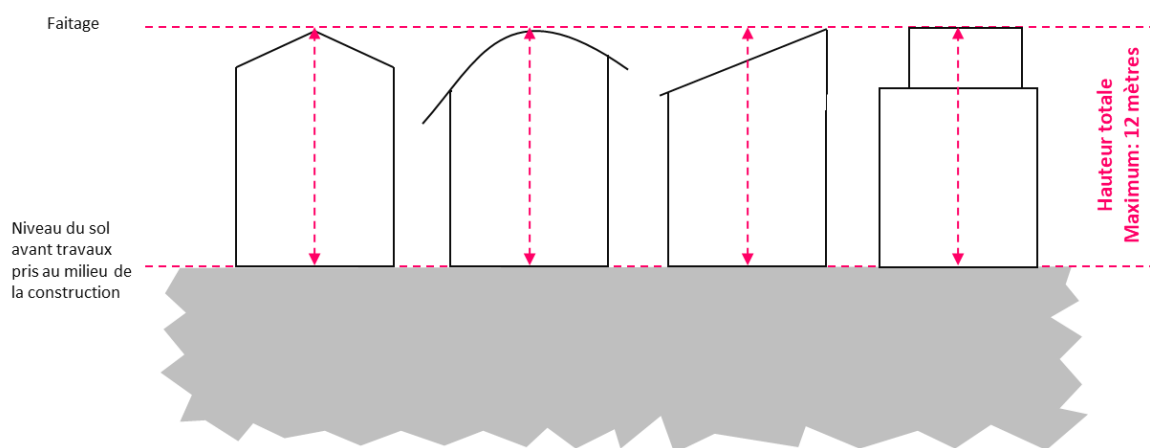
ARTICLE AX.2.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En cas de reconstruction du bâtiment existant, le nouveau bâtiment devra respecter l'implantation du bâtiment d'origine.

ARTICLE AX.2.3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant travaux au milieu de la construction.

La hauteur maximale des bâtiments ne pourra être supérieure à 12 mètres.



Hauteur maximale des constructions en zone Ax

Cette règle ne s'applique pas aux d'ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) qui pourront présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie.

ARTICLE AX.2.4 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**GENERALITES**

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier, le traitement de leurs abords sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme) sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité (volumétrie, aspect des façades, ouvertures, vitrines, toitures, clôtures).

VOLUMETRIE

Non réglementé.

ADAPTATION AU SOL

Non réglementé.

ASPECT DES FAÇADES

Est interdit l'emploi en parement extérieur d'aspect médiocre tel que les parpaings ou briques creuses, non revêtus. Les parements non qualitatifs sont interdits.

Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes doivent être choisies en harmonie des teintes matériaux de la région ou typiques des Andelys.

OUVERTURES

Non réglementé.

VITRINES

Non réglementé.

TOITURES

Les matériaux de couverture doivent être mats.

Les toitures de couleur claires sont autorisées.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le bâti voisin afin de constituer une homogénéité d'ensemble.

Les clôtures sur rue peuvent également être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La hauteur maximale des clôtures sur voies et emprises publiques est de 2 mètres.

Sont interdits :

- Les murs ne respectant pas les teintes définies pour les façades principales des constructions ;
- Les grillages souples, sauf s'ils sont doublés d'une haie ;
- Les panneaux de béton bruts dans la masse (pleins ou évidés) et les plaques béton ;
- Tous matériaux de fortune.

ARTICLE AX.2.5 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies publiques.

ARTICLE AX.2.6 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues dans la mesure du possible.

Les lauriers palmes, thuyas, et cyprès sont interdits dans la constitution des haies.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les aires de stockages seront implantées et plantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, une plantation à 0,5 mètre des limites séparatives avec les parcelles agricoles devra être réalisée.

ARTICLE AX.2.7 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

Les capteurs solaires ou chauffe-eau solaires en toiture devront s'intégrer à la façade, en harmonie avec l'ordonnancement des ouvertures.

Ax.3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE AX.3.1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès et les voies doivent être carrossables et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la collecte des ordures ménagères et aux caractéristiques des opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE AX.3.2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction, installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toute construction, installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux industrielles devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet au réseau.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain ou via des ouvrages spécifiques, sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du pétitionnaire.

ÉLECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

Dans les nouveaux projets (y compris les branchements), les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution doivent être enterrés.

ARTICLE AX.3.3: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

SECTEUR AH

Le secteur Ah s'inscrit dans la zone agricole.

Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) correspondant au hameau structuré de Villers dans lequel les nouvelles constructions sont autorisées sous conditions.

Le secteur Ah est à vocation principale d'habitat, mais peut également accueillir des activités tertiaires sous conditions.

AH.1 - DISPOSITIONS RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AH.1.1 : INTERDICTION, AUTORISATION ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations des constructions	Sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
	Restauration			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement			X
	Établissements de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>			X
	<i>Bureau</i>		X	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X

ARTICLE AH.1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article Ah.1.2.1 Interdictions

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées aux articles Ah.1.1 et Ah 1.2.2.

Sont également interdit(e)s :

- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère agricole de la zone, à sa vocation résidentielle, ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.

Article Ah 1.2.2 Limitations

Sauf dispositions spécifiques contraires, sont autorisé(e)s :

- Les exhaussements et affouillements dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone et sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement agricole de la zone ;
- Les ouvrages liés à la protection contre les risques naturels ;
- Sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques à usage d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures routières et de réseaux⁶ qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère ;
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

⁶ station de pompage, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.

- Un abri pour animaux (non liés à une exploitation agricole) par unité foncière sous réserve que l'emprise au sol de la construction n'excède pas 20m².

Les constructions, changements de destination à usage d'habitation et de bureau sous réserve que le projet :

- Soit compatible avec la vocation principale du secteur (résidentielle) ;
- Ne génère pas un trafic inadapté au réseau viaire d'accès et de desserte du secteur ;
- Se situe à plus de 100 mètres des bâtiments d'élevage ;
- N'entrave pas la circulation des engins agricoles ; n'enclave pas de parcelles agricoles et plus globalement, ne présente pas de gêne pour le développement des exploitations agricoles.

Les nouvelles extensions et annexes des habitations existantes, sous réserve :

- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- D'être en harmonie avec la construction principale ;
- D'être implantées à l'intérieur d'un périmètre de 50 mètres autour du bâtiment principal d'habitation ;
- Que l'emprise au sol totale de l'ensemble des nouvelles extensions ne dépasse pas 30% de celle du bâtiment principal ou à 40m²;
- Que l'emprise au sol totale de l'ensemble des nouvelles annexes ne dépasse pas 50m².

Les résidences démontables sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs et qu'elles se situent à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation agricole.

ARTICLE AH.1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

AH.2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

ARTICLE AH.2.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Soit à une distance minimale de 2 mètres des autres voies.

*Alignement des voies et emprises publiques**Distance minimale de 2 mètres*

Les annexes et les extensions aux habitations doivent être implantées :

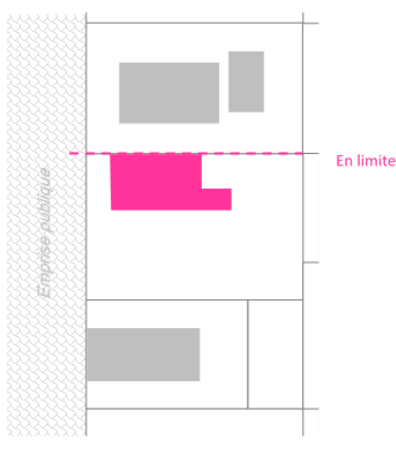
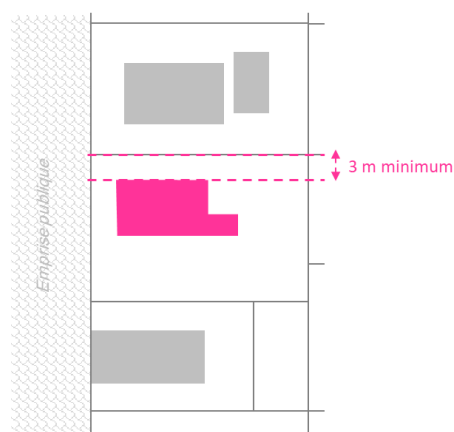
- Soit suivant les dispositions précédemment mentionnées sous réserve de leur bonne intégration paysagère ;
- Soit à l'alignement du bâtiment principal ;
- Soit à l'arrière du bâtiment principal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

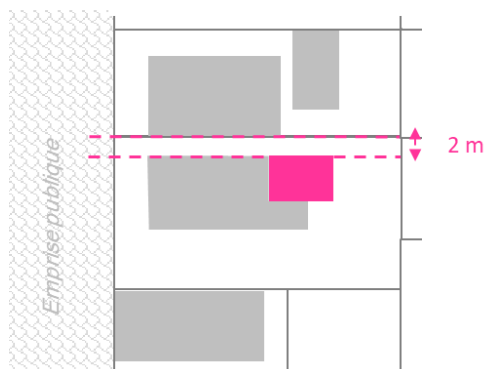
ARTICLE AH.2.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions, y compris les annexes et les extensions aux habitations, doivent être implantées :

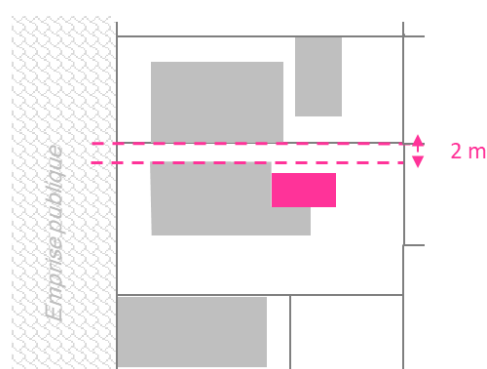
- Soit en limite séparative ;
- Soit selon un recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.

*Implantation en limite séparative**Implantation à minimum 3 mètres*

Des implantations différentes seront autorisées pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus, dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité du bâtiment principal ou selon un retrait supérieur.



Implantation d'une extension à moins de 3m, mais dans le prolongement du bâtiment existant



Implantation d'une extension à moins de 3m, mais avec un retrait supérieur par rapport au bâtiment existant

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres des limites séparatives avec l'espace agricole.

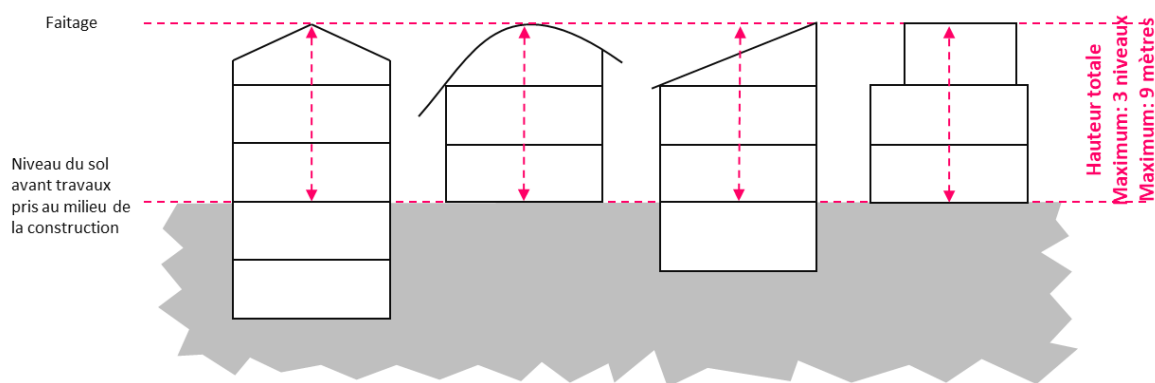
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AH.2.3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant travaux au milieu de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 3 niveaux, y compris les combles aménageables, et non compris le ou les sous-sol(s).

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas être supérieure à 9 mètres.



Hauteur maximale des constructions en zone Ah

La hauteur des annexes aux habitations ne pourra excéder 5 mètres.

Des hauteurs différentes à celles établies pourront être acceptées :

- Dans le cas d'ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, château d'eau, tour de séchage de gaines incendie, etc.) qui pourront présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie
- Dans le cas d'une nouvelle construction principale s'inscrivant entre deux constructions voisines déjà existantes qui pourra présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que lesdites constructions voisines déjà existantes ;
- Dans le cas de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle prescrite. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

ARTICLE AH.2.4 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier, le traitement de leurs abords sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme) sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité (volumétrie, aspect des façades, ouvertures, vitrines, toitures, clôtures).

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères disponible en mairie constitue un guide des bonnes pratiques en matière d'intégration paysagère des nouvelles constructions, des aménagements et de leurs abords.

VOLUMETRIE

Les nouvelles constructions principales doivent respecter les principales typologies locales, à savoir des volumes simples et parallélépipédiques, et doivent s'harmoniser avec la volumétrie des constructions voisines.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes et extensions qui pourront présenter une volumétrie différente.

ADAPTATION AU SOL

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussements ou d'affouillements possible liés aux fondations des constructions.

Les constructions sur pilotis sont autorisées.

ASPECT DES FAÇADES

Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre tel que les parpaings ou briques creuses non revêtus. Les parements non qualitatifs sont interdits.

Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes doivent être choisies en harmonie des teintes et matériaux de la région ou typiques des Andelys.

Pour la restauration ou la réhabilitation de constructions anciennes, les matériaux constitutifs des façades doivent être identiques à ceux d'origine chaque fois que cela est techniquement possible.

OUVERTURES

Non réglementé.

VITRINES

Non réglementé.

TOITURES

Les toitures par leur forme doivent s'intégrer harmonieusement avec l'environnement bâti immédiat.

Les matériaux et teintes des toitures doivent être choisis en harmonie des teintes et matériaux de la région ou typiques des Andelys.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes non visibles depuis l'espace public.

OUVRAGES TECHNIQUES

Dès que cela est techniquement possible, les boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail, dans les murs de la construction, ou intégrés dans la végétation sans débordement sur la voie de desserte.

CLOTURES

Généralités

Sauf cas particulier s'inscrivant dans une démarche architecturale de qualité⁷, les clôtures devront être de conception simple.

Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le bâti voisin afin de constituer une homogénéité d'ensemble.

Les clôtures sur rue peuvent également être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Clôtures sur voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures sur voies et emprises publiques est de 2 mètres.

Les haies végétales sont à privilégier.

Sont interdits :

- L'utilisation de lauriers palmes, thuyas et cyprès dans la composition des haies ;
- Les murs ne respectant pas les teintes définies pour les façades principales des constructions ;

⁷ Sont considérés comme relevant d'une démarche architecturale de qualité les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant. L'avis de l'architecte du CAUE ou de l'ABF pourra être demandé par le service instructeur.

- Les murs sans couronnement ;
- Les grillages souples, sauf s'ils sont doublés d'une haie ;
- Les panneaux de béton bruts dans la masse (pleins ou évidés) et les plaques béton ;
- Tous matériaux de fortune ;
- L'usage de couleurs vives.

Clôtures en limites séparatives

Les haies végétales sont à privilégier, notamment en limite avec les zones A et N.

Sont interdits :

- L'utilisation de lauriers palmes, thuyas et cyprès dans la composition des haies ;
- Tous les éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut ;
- L'utilisation de lauriers palmes, thuyas et cyprès dans la composition des haies ;
- Les murs ne respectant pas les teintes définies pour les façades principales des constructions,
- Les panneaux de béton bruts dans la masse (pleins ou évidés) et les plaques béton,
- tous matériaux de fortune,
- L'usage de couleurs vives.

Les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants :  et ) ne sont pas concernées par la règle de hauteur.

ARTICLE AH.2.5 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers et des visiteurs, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Pour les nouveaux logements, il est demandé au minimum 1 place de stationnement par habitation.

Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins quatre logements ou à usage de bureau ou commerce, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

ARTICLE AH.2.6 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues dans la mesure du possible.

Les lauriers palmes, thuyas, et cyprès sont interdits dans la constitution des haies.

Pour les nouvelles constructions, hors extensions ou annexes, les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les espaces libres de plantations ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Pour tout projet, au moins 60% de la superficie de l'unité foncière doit être composée de surfaces non imperméabilisées ou écoaménageables (sols ou surfaces perméables, en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisées, stationnement perméable, voie perméable...).

Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, une plantation à 0,5 mètre des limites séparatives avec les parcelles agricoles devra être réalisée.

ARTICLE AH.2.7 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

Les capteurs solaires ou chauffe-eau solaires en toiture devront s'intégrer à la façade, en harmonie avec l'ordonnancement des ouvertures.

Les éoliennes domestiques sur mât sont interdites.

AH.3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE AH.3.1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès et les voies doivent être carrossables et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la collecte des ordures ménagères et aux caractéristiques des opérations qu'ils doivent desservir.

L'accès des véhicules doit s'effectuer en dehors des chemins ruraux.

Un espace non clos de 5 mètres sur 5 (entrée charretière) sera réservé pour toute nouvelle construction, hors extension ou annexe.

Cette règle ne s'applique pas dans les cas où le pétitionnaire démontre que la réservation de cet espace est techniquement impossible.

ARTICLE AH.3.2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction, installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Pour toute nouvelle construction, l'infiltration directe des eaux pluviales doit être garantie sur le terrain de ladite construction ou via des ouvrages spécifiques, sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du pétitionnaire.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la construction d'annexes ou d'extensions d'un bâtiment existant.

ÉLECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

Dans les nouveaux projets (y compris les branchements), les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution doivent être enterrés.

ARTICLE AH.3.3: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour tout nouveau projet, les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques doivent être prévues. Les constructeurs ou aménageurs doivent réaliser sur le terrain d'assiette de leur projet les fourreaux pour la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux devront être enfouis.

IV- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues. »

(Article R151-24 du Code de l'Urbanisme)

Aux Andelys, la zone N est divisée en plusieurs secteurs :

- Le secteur N « pure »
- Le secteur Nh
- Le secteur Ns
- Le secteur Nt
- Le secteur Np
- Le secteur Nj

Chaque secteur est régi par des règles spécifiques.

SECTEUR N

Le secteur N « pure » regroupe les espaces naturels, peu ou pas urbanisés. Ces terrains ont vocation à maintenir leur caractère naturel.

Les espaces identifiés pour leur intérêt écologique, tel que les sites Natura 2000, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) ou les zones humides sont compris dans le secteur N « pure ».

Les espaces soumis au risque de crue de la Seine et situés en dehors de l'enveloppe urbaine sont également compris dans la zone N « pure ».

Les possibilités de constructions y sont réduites au minimum et conditionnées à leur prise en compte de l'environnement ainsi qu'à leur parfaite intégration dans le paysage.

N.1 - DISPOSITIONS RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N.1.1 : INTERDICTION, AUTORISATION ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations des constructions	Sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
	Restauration			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement			X
	Établissements de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs	Industrie			X

secondaires ou tertiaires	<i>Entrepôt</i>			X
	<i>Bureau</i>			X
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X

ARTICLE N.1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article N 1.2.1 Interdictions

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées aux articles N.1.1 et N.1.2.2.

Sont également interdit(e)s :

- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère naturel de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.

Article N 1.2.2 Limitations

Sauf dispositions spécifiques contraires, sont autorisé(e)s :

- Les exhaussements et affouillements dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone ;
- Les ouvrages liés à la protection contre les risques naturels ;
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques à usage d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures routières et de réseau⁸ qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère ;
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Les changements de destination (article L151-11 du code de l'urbanisme) vers la sous-destination de logement, sous réserve :
 - De ne compromettre ni l'activité agricole ou forestière ni la qualité paysagère du site ;

⁸ station de pompage, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.

- De concerner les bâtiments présentant un intérêt architectural identifié dans le règlement graphique par le figuré ★ ;
- D'avoir été validé par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) ;
- D'être situées à plus de 100 mètres de bâtiments d'élevage ;
- Les nouvelles extensions et annexes des habitations existantes, sous réserve :
 - De ne compromettre ni l'activité agricole ou forestière ni la qualité paysagère du site ;
 - D'être en harmonie avec la construction principale ;
 - D'être entièrement implantées à l'intérieur d'un périmètre de 50 mètres autour du bâtiment principal d'habitation ;
 - Que l'emprise au sol totale de l'ensemble des nouvelles extensions ne dépasse pas 30% de celle du bâtiment principal ou 40m² ;
 - Que l'emprise au sol totale de l'ensemble des nouvelles annexes ne dépasse pas 50m².

ARTICLE N.1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

N.2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

ARTICLE N.2.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

Les nouvelles constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies et emprises publiques.

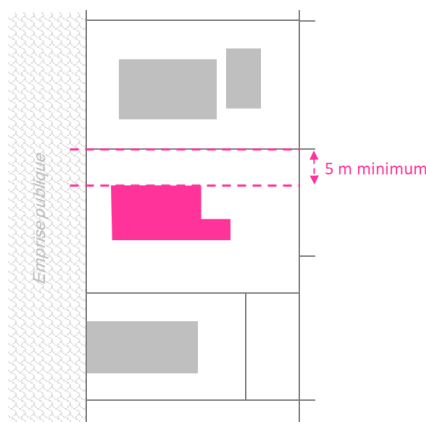
Les annexes et les extensions aux habitations doivent être implantées :

- Soit suivant les dispositions précédemment mentionnées sous réserve de leur bonne intégration paysagère ;
- Soit à l'alignement du bâtiment principal ;
- Soit à l'arrière du bâtiment principal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N.2.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

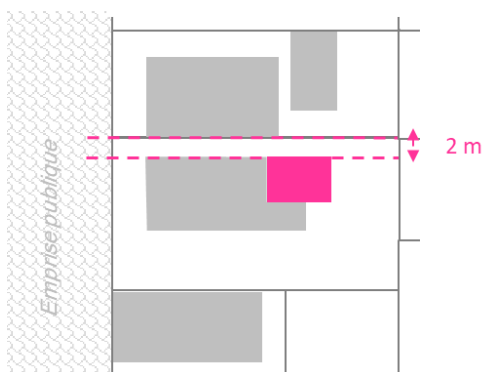
Les nouvelles constructions doivent être implantées suivant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.



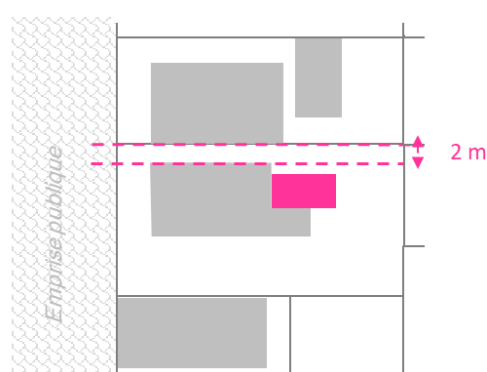
Implantation à minimum 5 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux annexes et extensions aux habitations qui doivent être implantées :
 - Soit en limite séparative ;
 - Soit à minimum 3 mètres ;
 - Des implantations différentes seront autorisées pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus, dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité du bâtiment principal ou selon un retrait supérieur.



Implantation d'une extension à moins de 3m, mais dans le prolongement du bâtiment existant



Implantation d'une extension à moins de 3m, mais avec un retrait supérieur par rapport au bâtiment existant

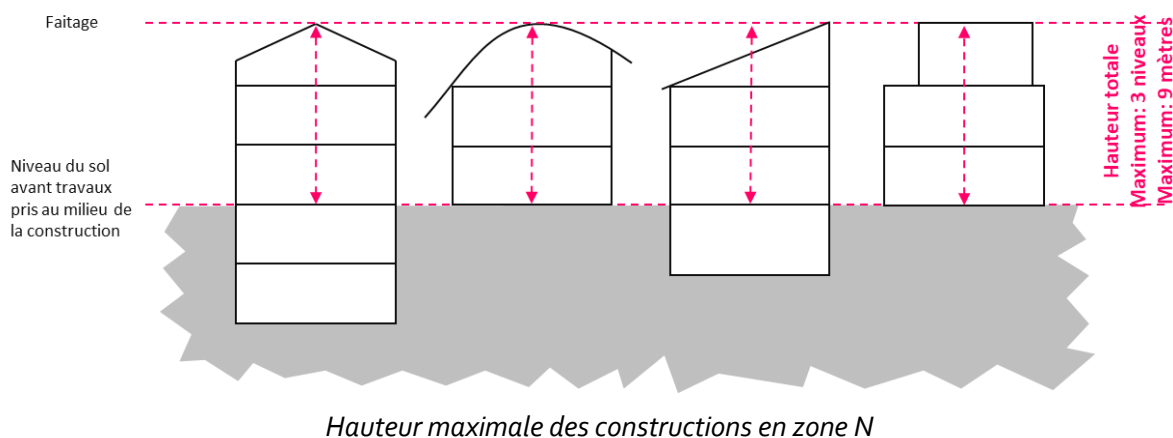
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N.2.3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant travaux au milieu de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 3 niveaux, y compris les combles aménageables, et non compris le ou les sous-sol(s).

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas être supérieure à 9 mètres.



La hauteur des annexes aux habitations ne pourra excéder 5 mètres.

Des hauteurs différentes à celles établies pourront être acceptées :

- Dans le cas d'ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, château d'eau, tour de séchage de gaines incendie, etc.) qui pourront présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie.
- Dans le cas de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle prescrite. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

ARTICLE N.2.4 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**GENERALITES**

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier, le traitement de leurs abords sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme) sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité (volumétrie, aspect des façades, ouvertures, vitrines, toitures, clôtures).

Concernant les habitations existantes, leurs annexes et leurs extensions, le cahier de recommandations architecturales et paysagères disponible en mairie constitue un guide des bonnes pratiques en matière d'intégration paysagère des nouvelles constructions, des aménagements et de leurs abords.

VOLUMETRIE

Les nouvelles constructions principales doivent respecter les principales typologies locales, à savoir des volumes simples et parallélépipédiques, et doivent s'harmoniser avec la volumétrie des constructions voisines.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes et extensions qui pourront présenter une volumétrie différente.

ADAPTATION AU SOL

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussements ou d'affouillements possible liés aux fondations des constructions.

Les constructions sur pilotis sont autorisées.

ASPECT DES FAÇADES

Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre tel que les parpaings ou briques creuses non revêtus. Les parements non qualitatifs sont interdits.

Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes doivent être choisies en harmonie des teintes et matériaux de la région ou typiques des Andelys.

Pour la restauration ou la réhabilitation de constructions anciennes, les matériaux constitutifs des façades doivent être identiques à ceux d'origine chaque fois que cela est techniquement possible.

OUVERTURES

Non réglementé.

VITRINES

Non réglementé.

TOITURES

Les toitures par leur forme doivent s'intégrer harmonieusement avec l'environnement bâti immédiat.

Les matériaux et teintes des toitures doivent être choisis en harmonie des teintes et matériaux de la région ou typiques des Andelys.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes non visibles depuis l'espace public.

OUVRAGES TECHNIQUES

Dès que cela est techniquement possible, les boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail, dans les murs de la construction, ou intégrés dans la végétation sans débordement sur la voie de desserte.

CLOTURES

Généralités

Sauf cas particulier s'inscrivant dans une démarche architecturale de qualité⁹, les clôtures devront être de conception simple.

Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le bâti voisin afin de constituer une homogénéité d'ensemble.

Les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages et ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Elles doivent respecter les dispositions de l'article L. 372-1 du code de l'environnement.

Les clôtures sur rue peuvent également être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Clôtures sur voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures sur voies et emprises publiques est de 2 mètres.

Les haies végétales sont à privilégier.

Sont interdits :

- L'utilisation de lauriers palmes, thuyas et cyprès dans la composition des haies ;
- Les murs ne respectant pas les teintes définies pour les façades principales des constructions ;
- Les murs sans couronnement ;
- Les grillages souples, sauf s'ils sont doublés d'une haie ;
- Les panneaux de béton bruts dans la masse (pleins ou évidés) et les plaques béton ;
- Tous matériaux de fortune ;
- L'usage de couleurs vives.

Clôtures en limites séparatives

Sont interdits tous les éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut.

Les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants :  et ) ne sont pas concernées par la règle de hauteur.

ARTICLE N.2.5 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers et des visiteurs, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

ARTICLE N.2.6 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues dans la mesure du possible.

Les lauriers palmes, thuyas, et cyprès sont interdits dans la constitution des haies.

Les espaces libres de plantations ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

⁹ Sont considérés comme relevant d'une démarche architecturale de qualité les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant. L'avis de l'architecte du CAUE ou de l'ABF pourra être demandé par le service instructeur.

Pour tout projet, au moins 60% de la superficie de l'unité foncière doit être composée de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables (sols ou surfaces perméables, en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisées, stationnement perméable, voie perméable...).

Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, une plantation à 0,5 mètre des limites séparatives avec les parcelles agricoles devra être réalisée.

ARTICLE N.2.7 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

Les capteurs solaires ou chauffe-eau solaires en toiture devront s'intégrer à la façade, en harmonie avec l'ordonnancement des ouvertures.

N.3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N.3.1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès et les voies doivent être carrossables et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la collecte des ordures ménagères et aux caractéristiques des opérations qu'ils doivent desservir.

L'accès des véhicules doit s'effectuer en dehors des chemins ruraux.

ARTICLE N.3.2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction, installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain ou via des ouvrages spécifiques, sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du pétitionnaire.

ÉLECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

Dans les nouveaux projets (y compris les branchements), les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution doivent être enterrés.

ARTICLE N.3.3 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour tout nouveau projet, les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques doivent être prévues. Les constructeurs ou aménageurs doivent réaliser sur le terrain d'assiette de leur projet les fourreaux pour la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux devront être enfouis.

SECTEUR NH

Le secteur Nh s'inscrit dans la zone naturelle.

Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) correspondant au hameau structuré de Radeval dans lequel les nouvelles constructions sont autorisées.

Le secteur Nh est à vocation principale d'habitat, mais peut également accueillir des activités tertiaires sous conditions.

NH.1 - DISPOSITIONS RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE NH.1.1 : INTERDICTION, AUTORISATION ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations des constructions	Sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
	Restauration			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement			X
	Établissements de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>			X
	<i>Bureau</i>		X	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X

ARTICLE NH.1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article Nh 1.2.1 Interdictions

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées aux articles Nh.1.1 et Nh 1.2.2.

Sont également interdit(e)s :

- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère agricole de la zone, à sa vocation résidentielle, ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- Les exploitations forestières ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.

Article Nh 1.2.2 Limitations

Sauf dispositions spécifiques contraires, sont autorisé(e)s :

- Les exhaussements et affouillements dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone ;
- Sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques à usage d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures routières et de réseaux¹⁰ qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère ;
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Un abri pour animaux (non liés à une exploitation agricole) par unité foncière sous réserve que l'emprise au sol de la construction n'excède pas 20m² ;
- Les aménagements, installations et constructions à vocation agricole, sous réserve qu'elles ne supposent pas de périmètre sanitaire tel que défini par le Règlement Sanitaire Départemental ou par la réglementation liée aux Installations Classées pour l'Environnement.

¹⁰ station de pompage, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.

Les constructions, changements de destination à usage d'habitation et de bureau sous réserve que le projet :

- Soit compatible avec la vocation principale du secteur (résidentielle) ;
- Ne génère pas un trafic inadapté au réseau viaire d'accès et de desserte du secteur ;
- Se situe à plus de 100 mètres des bâtiments d'élevage ;
- N'entrave pas la circulation des engins agricoles ; n'enclave pas de parcelles agricoles et plus globalement, ne présente pas de gêne pour le développement des exploitations agricoles.

Les nouvelles extensions et annexes des habitations existantes, sous réserve :

- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- D'être en harmonie avec la construction principale ;
- D'être implantées à l'intérieur d'un périmètre de 50 mètres autour du bâtiment principal d'habitation ;
- Que l'emprise au sol totale de l'ensemble des nouvelles extensions ne dépasse pas 30% de celle du bâtiment principal ou à 40m²;
- Que l'emprise au sol totale de l'ensemble des nouvelles annexes ne dépasse pas 50m².

Les résidences démontables sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs et qu'elles se situent à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation agricole.

ARTICLE NH.1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

NH.2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

ARTICLE NH.2.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Soit à une distance minimale de 2 mètres des autres voies.

*Alignement des voies et emprises publiques**Distance minimale de 2 mètres*

Les annexes et les extensions aux habitations doivent être implantées :

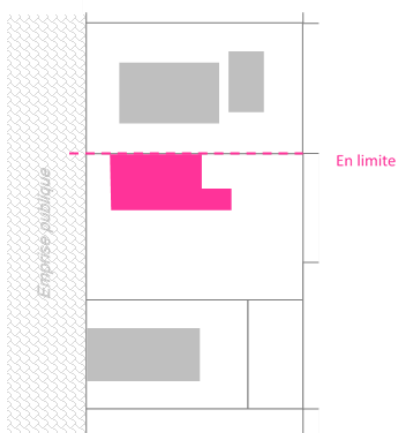
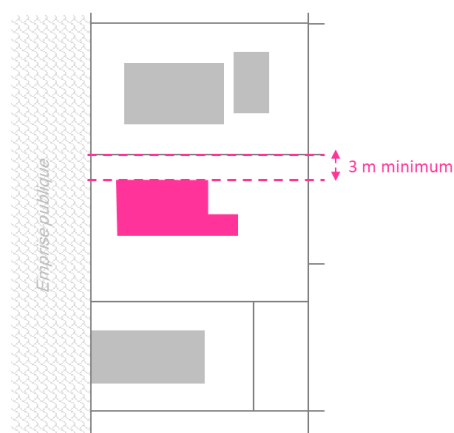
- Soit suivant les dispositions précédemment mentionnées sous réserve de leur bonne intégration paysagère ;
- Soit à l'alignement du bâtiment principal ;
- Soit à l'arrière du bâtiment principal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

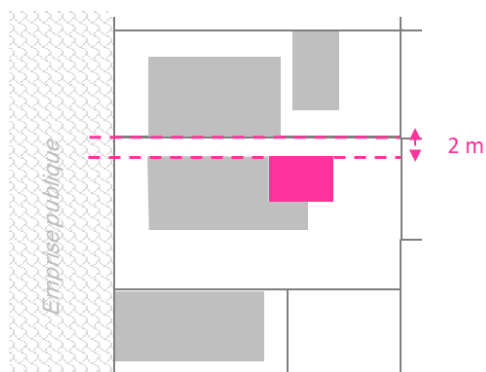
ARTICLE NH.2.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions, y compris les annexes et les extensions aux habitations, doivent être implantées :

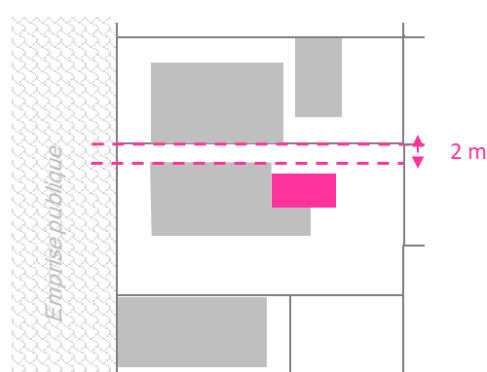
- Soit en limite séparative ;
- Soit selon un recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.

*Implantation en limite séparative**Implantation à minimum 3 mètres*

Des implantations différentes seront autorisées pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus, dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité du bâtiment principal ou selon un retrait supérieur.



Implantation d'une extension à moins de 3m, mais dans le prolongement du bâtiment existant



Implantation d'une extension à moins de 3m, mais avec un retrait supérieur par rapport au bâtiment existant

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres des limites séparatives avec l'espace agricole.

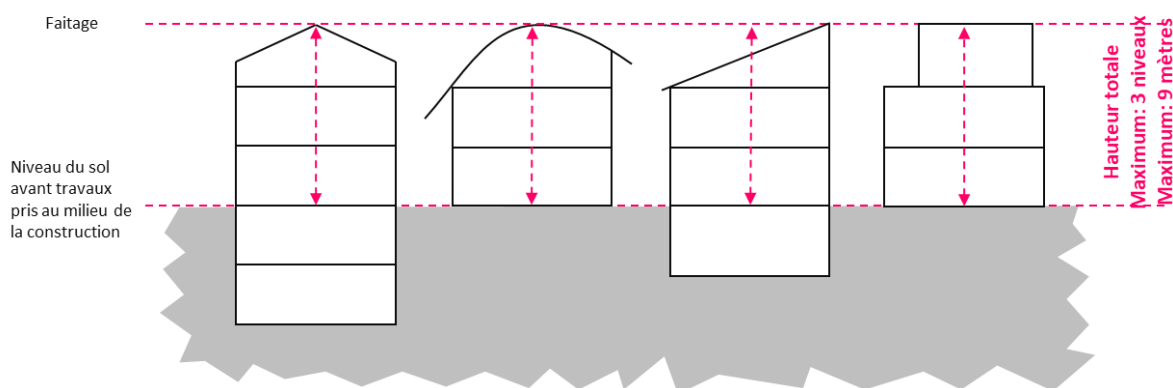
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NH.2.3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant travaux au milieu de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 3 niveaux, y compris les combles aménageables, et non compris le ou les sous-sol(s).

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas être supérieure à 9 mètres.



Hauteur maximale des constructions en zone Nh

La hauteur des annexes aux habitations ne pourra excéder 5 mètres.

Des hauteurs différentes à celles établies pourront être acceptées :

- Dans le cas d'ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, château d'eau, tour de séchage de gaines incendie, etc.) qui pourront présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie
- Dans le cas d'une nouvelle construction principale s'inscrivant entre deux constructions voisines déjà existantes qui pourra présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que lesdites constructions voisines déjà existantes.
- Dans le cas de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle prescrite. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

ARTICLE NH.2.4 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier, le traitement de leurs abords sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme) sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité (volumétrie, aspect des façades, ouvertures, vitrines, toitures, clôtures).

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères disponible en mairie constitue un guide des bonnes pratiques en matière d'intégration paysagère des nouvelles constructions, des aménagements et de leurs abords.

VOLUMETRIE

Les nouvelles constructions principales doivent respecter les principales typologies locales, à savoir des volumes simples et parallélépipédiques, et doivent s'harmoniser avec la volumétrie des constructions voisines.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes et extensions qui pourront présenter une volumétrie différente.

ADAPTATION AU SOL

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussements ou d'affouillements possible liés aux fondations des constructions.

Les constructions sur pilotis sont autorisées.

ASPECT DES FAÇADES

Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre tel que les parpaings ou briques creuses non revêtus. Les parements non qualitatifs sont interdits.

Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes doivent être choisies en harmonie des teintes et matériaux de la région ou typiques des Andelys.

Pour la restauration ou la réhabilitation de constructions anciennes, les matériaux constitutifs des façades doivent être identiques à ceux d'origine chaque fois que cela est techniquement possible.

OUVERTURES

Non réglementé.

VITRINES

Non réglementé.

TOITURES

Les toitures par leur forme doivent s'intégrer harmonieusement avec l'environnement bâti immédiat.

Les matériaux et teintes des toitures doivent être choisis en harmonie des teintes et matériaux de la région ou typiques des Andelys.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes non visibles depuis l'espace public.

OUVRAGES TECHNIQUES

Dès que cela est techniquement possible, les boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail, dans les murs de la construction, ou intégrés dans la végétation sans débordement sur la voie de desserte.

CLOTURESGénéralités

Sauf cas particulier s'inscrivant dans une démarche architecturale de qualité¹¹, les clôtures devront être de conception simple.

Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le bâti voisin afin de constituer une homogénéité d'ensemble.

Les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages et ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Elles doivent respecter les dispositions de l'article L. 372-1 du code de l'environnement.

Les clôtures sur rue peuvent également être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Clôtures sur voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures sur voies et emprises publiques est de 2 mètres.

Les haies végétales sont à privilégier.

Sont interdits :

- L'utilisation de lauriers palmes, thuyas et cyprès dans la composition des haies ;

¹¹ Sont considérés comme relevant d'une démarche architecturale de qualité les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant. L'avis de l'architecte du CAUE ou de l'ABF pourra être demandé par le service instructeur.

- Les murs ne respectant pas les teintes définies pour les façades principales des constructions ;
- Les murs sans couronnement ;
- Les grillages souples, sauf s'ils sont doublés d'une haie ;
- Les panneaux de béton bruts dans la masse (pleins ou évidés) et les plaques béton ;
- Tous matériaux de fortune ;
- L'usage de couleurs vives.

Clôtures en limites séparatives

Sont interdits tous les éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut.

Les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants :  et ) ne sont pas concernées par la règle de hauteur.

ARTICLE NH.2.5 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers et des visiteurs, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Pour les nouveaux logements, il est demandé au minimum 2 places de stationnement par habitation.

Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins quatre logements ou à usage de bureau ou commerce, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

ARTICLE NH.2.6 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues dans la mesure du possible.

Les lauriers palmes, thuyas, et cyprès sont interdits dans la constitution des haies.

Pour les nouvelles constructions, hors extensions ou annexes, les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les espaces libres de plantations ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Pour tout projet, au moins 60% de la superficie de l'unité foncière doit être composée de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables (sols ou surfaces perméables, en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisées, stationnement perméable, voie perméable...).

Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, une plantation à 0,5 mètre des limites séparatives avec les parcelles agricoles devra être réalisée.

ARTICLE NH.2.7 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

Les capteurs solaires ou chauffe-eau solaires en toiture devront s'intégrer à la façade, en harmonie avec l'ordonnancement des ouvertures.

Les éoliennes domestiques sur mât sont interdites.

NH.3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE NH.3.1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès et les voies doivent être carrossables et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la collecte des ordures ménagères et aux caractéristiques des opérations qu'ils doivent desservir.

L'accès des véhicules doit s'effectuer en dehors des chemins ruraux.

Un espace non clos de 5 mètres sur 5 (entrée charretière) sera réservé pour toute nouvelle construction, hors extension ou annexe.

Cette règle ne s'applique pas dans les cas où le pétitionnaire démontre que la réservation de cet espace est techniquement impossible.

ARTICLE NH.3.2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction, installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain ou via des ouvrages spécifiques, sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du pétitionnaire.

ÉLECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

Dans les nouveaux projets (y compris les branchements), les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution doivent être enterrés.

ARTICLE NH.3.3: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour tout nouveau projet, les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques doivent être prévues. Les constructeurs ou aménageurs doivent réaliser sur le terrain d'assiette de leur projet les fourreaux pour la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux devront être enfouis.

SECTEUR Ns

Les secteurs Ns s'inscrivent dans la zone naturelle.

Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ayant vocation à accueillir des équipements sportifs. Le secteur sportif du stade René Tomasini et le secteur dédié au skate parc/city stade de la Mare aux Saules sont en zone Ns. Les nouvelles constructions y sont autorisées sous conditions.

NS.1 - DISPOSITIONS RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE NS.1.1 : INTERDICTION, AUTORISATION ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations des constructions	Sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
	Restauration			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement			X
	Établissements de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public			X

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>			X
	<i>Bureau</i>			X
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X

ARTICLE Ns.1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article Ns 1.2.1 Interdictions

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées aux articles Ns.1.1 et Ns 1.2.2.

Sont également interdit(e)s :

- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère naturel et agricole de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.

Article Ns 1.2.2 Limitations

Sauf dispositions spécifiques contraires, sont autorisé(e)s :

- Les exhaussements et affouillements dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone ;
- Les ouvrages liés à la protection contre les risques naturels ;
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques à usage d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures routières et de réseau¹² qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère ;
- Les nouvelles constructions et installations à vocation d'équipements sportifs, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

¹² station de pompage, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.

ARTICLE NS.1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

NS.2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

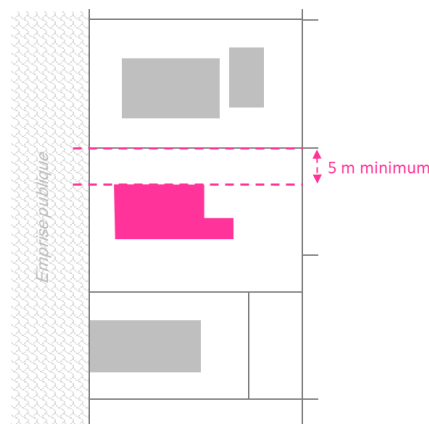
ARTICLE NS.2.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres des voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NS.2.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions doivent être implantées selon un recul minimal de 5 mètres des limites séparatives.



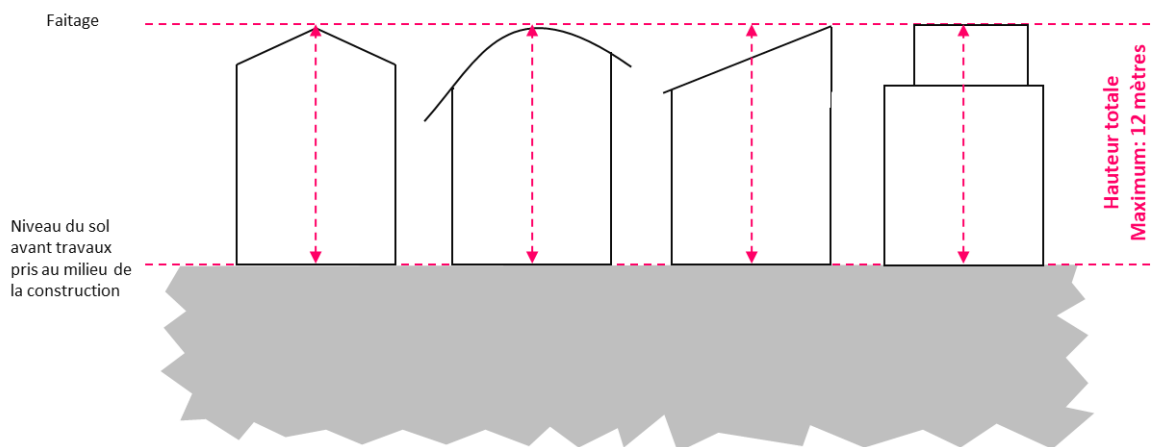
Implantation à minimum 5 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NS.2.3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant travaux au milieu de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres.



Hauteur maximale des constructions en zone Ns

Des hauteurs différentes à celles établies pourront être acceptées :

- Dans le cas d'ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, château d'eau, tour de séchage de gaines incendie, etc.) qui pourront présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie.
- Dans le cas de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle prescrite. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

ARTICLE Ns.2.4 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier, le traitement de leurs abords sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme) sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité (volumétrie, aspect des façades, ouvertures, vitrines, toitures, clôtures).

VOLUMETRIE

Non réglementé.

ADAPTATION AU SOL

Non réglementé.

ASPECT DES FAÇADES

Non réglementé.

OUVERTURES

Non réglementé.

VITRINES

Non réglementé.

TOITURES

Non réglementé.

OUVRAGES TECHNIQUES

Non réglementé.

CLOTURES

Sauf cas particulier s'inscrivant dans une démarche architecturale de qualité¹³, les clôtures devront être de conception simple.

Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le bâti voisin afin de constituer une homogénéité d'ensemble.

Les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages et ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Elles doivent respecter les dispositions de l'article L. 372-1 du code de l'environnement.

Les clôtures sur rue peuvent également être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les clôtures végétales sont à privilégier.

ARTICLE Ns.2.5 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers et des visiteurs, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

ARTICLE Ns.2.6 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les lauriers palmes, thuyas, et cyprès sont interdits dans la constitution des haies.

Pour tout projet, au moins 50% de la superficie de l'unité foncière doit être composée de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables (sols ou surfaces perméables, en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisées, stationnement perméable, voie perméable...).

ARTICLE Ns.2.7 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

¹³ *Sont considérés comme relevant d'une démarche architecturale de qualité les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant. L'avis de l'architecte du CAUE ou de l'ABF pourra être demandé par le service instructeur.*

NS.3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE NS.3.1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et les voies doivent être carrossables et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la collecte des ordures ménagères et aux caractéristiques des opérations qu'ils doivent desservir.

L'accès des véhicules doit s'effectuer en dehors des chemins ruraux.

ARTICLE NS.3.2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Non réglementé.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Non réglementé.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain ou via des ouvrages spécifiques, sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du pétitionnaire.

ÉLECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

Non réglementé.

ARTICLE NS.3.3: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

SECTEUR NT

Le secteur Nt s'inscrit dans la zone naturelle.

Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) correspondant au camping des Trois Rois et aux hébergements touristiques Rêves de Nature. Les nouvelles constructions y sont autorisées sous conditions.

Le secteur Nt est à vocation principale d'activités touristiques.

NT.1 - DISPOSITIONS RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE NT.1.1 : INTERDICTION, AUTORISATION ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations des constructions	Sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X
Habitation	<i>Logement</i>		X	
	<i>Hébergement</i>		X	
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		X	
	<i>Commerce de gros</i>			X
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>		X	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		X	
	<i>Cinéma</i>			X
	<i>Restauration</i>		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			X
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>			X
	<i>Établissements d'enseignement</i>		X	
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>			X
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>		X	
	<i>Équipements sportifs</i>		X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		X	

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>		X	
	<i>Bureau</i>		X	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X

ARTICLE Nt.1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article Nt 1.2.1 Interdictions

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées aux articles Nt 1.1 et Nt 1.2.2.

Sont également interdit(e)s :

- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère naturel et agricole de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.

Article Nt 1.2.2 Limitations

Sauf dispositions spécifiques contraires, sont autorisé(e)s :

- Les exhaussements et affouillements dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone ;
- Les ouvrages liés à la protection contre les risques naturels ;
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques à usage d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures routières et de réseau¹⁴ qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère ;
- Les nouvelles constructions et installations à vocation de logements (y compris les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs), d'hébergement, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et de commerce de détail, d'hébergement hôtelier et touristique, de restaurant, d'établissement

¹⁴ station de pompage, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.

d'enseignement, les salles d'arts et de spectacles, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public, les bureaux et entrepôts, sous réserve d'être liées à la vocation touristique de la zone et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et le caractère naturel de la zone.

ARTICLE NT.1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

NT.2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

ARTICLE NT.2.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres des voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NT.2.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

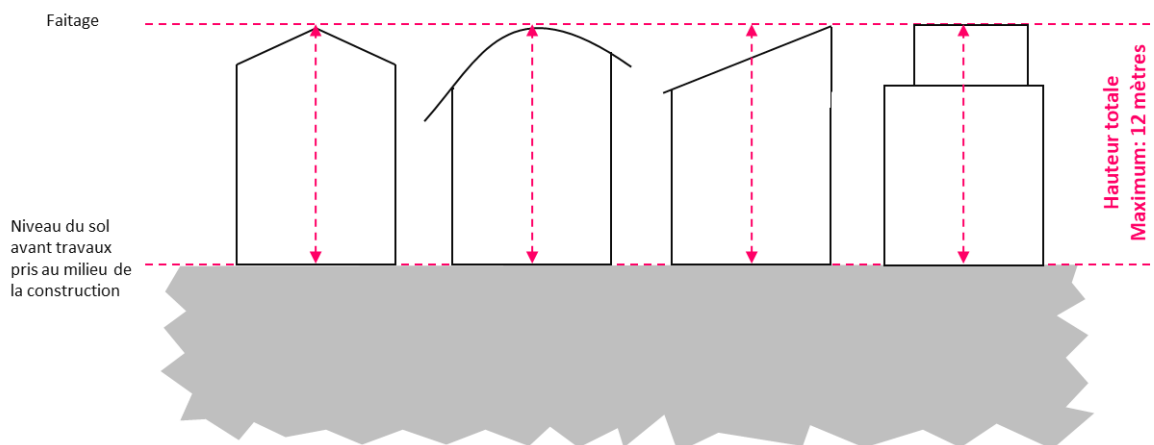
Les nouvelles constructions doivent être implantées selon un recul minimal de 5 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NT.2.3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant travaux au milieu de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres.



Hauteur maximale des constructions en zone Nt

Des hauteurs différentes à celles établies pourront être acceptées :

- Dans le cas d'ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, château d'eau, tour de séchage de gaines incendie, etc.) qui pourront présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie.
- Dans le cas de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle prescrite. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

ARTICLE NT.2.4 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier, le traitement de leurs abords sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme) sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité (volumétrie, aspect des façades, ouvertures, vitrines, toitures, clôtures).

VOLUMETRIE

Non réglementé.

ADAPTATION AU SOL

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussements ou d'affouillements possible liés aux fondations des constructions.

ASPECT DES FAÇADES

Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre tel que les parpaings ou briques creuses non revêtus. Les parements non qualitatifs sont interdits.

Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes doivent être choisies en harmonie des teintes et matériaux de la région ou typiques des Andelys.

OUVERTURES

Non réglementé.

VITRINES

Non réglementé.

TOITURES

Non réglementé.

OUVRAGES TECHNIQUES

Dès que cela est techniquement possible, les boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail, dans les murs de la construction, ou intégrés dans la végétation sans débordement sur la voie de desserte.

CLOTURES

Généralités

Sauf cas particulier s'inscrivant dans une démarche architecturale de qualité¹⁵, les clôtures devront être de conception simple.

Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le bâti voisin afin de constituer une homogénéité d'ensemble.

Les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages et ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Elles doivent respecter les dispositions de l'article L. 372-1 du code de l'environnement.

Les clôtures sur rue peuvent également être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Clôtures sur voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures sur voies et emprises publiques est de 2 mètres.

Les haies végétales sont à privilégier.

Sont interdits :

- L'utilisation de lauriers palmes, thuyas et cyprès dans la composition des haies ;
- Les murs ne respectant pas les teintes définies pour les façades principales des constructions ;

¹⁵ Sont considérés comme relevant d'une démarche architecturale de qualité les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant. L'avis de l'architecte du CAUE ou de l'ABF pourra être demandé par le service instructeur.

- Les murs sans couronnement ;
- Les grillages souples, sauf s'ils sont doublés d'une haie ;
- Les panneaux de béton bruts dans la masse (pleins ou évidés) et les plaques béton ;
- Tous matériaux de fortune ;
- L'usage de couleurs vives.

Clôtures en limites séparatives

Sont interdits tous les éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut.

Les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants :  et ) ne sont pas concernées par la règle de hauteur.

ARTICLE NT.2.5 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers et des visiteurs, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

ARTICLE NT.2.6 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues dans la mesure du possible.

ARTICLE NT.2.7 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

Les capteurs solaires ou chauffe-eau solaires en toiture devront s'intégrer à la façade, en harmonie avec l'ordonnancement des ouvertures.

NT.3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE NT.3.1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et les voies doivent être carrossables et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la collecte des ordures ménagères et aux caractéristiques des opérations qu'ils doivent desservir.

L'accès des véhicules doit s'effectuer en dehors des chemins ruraux.

ARTICLE NT.3.2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction, installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain ou via des ouvrages spécifiques, sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du pétitionnaire.

ÉLECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

Dans les nouveaux projets (y compris les branchements), les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution doivent être enterrés.

ARTICLE NT.3.3: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour tout nouveau projet, les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques doivent être prévues. Les constructeurs ou aménageurs doivent réaliser sur le terrain d'assiette de leur projet les fourreaux pour la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux devront être enfouis.

SECTEUR NP

Le secteur Np s'inscrit dans la zone naturelle.

Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) correspondant aux sites d'intérêt patrimonial de :

- Château Gaillard ainsi que les constructions existantes au pied de la falaise à l'aplomb du château, dont les parcelles sont protégées au titre des monuments historiques,
- La Motte féodale de Cléry,
- L'espace de stationnement au pied des falaises à proximité de l'Hôpital St Jacques

Le secteur Np a uniquement vocation à accueillir sous conditions les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces patrimoines.

NP.1 - DISPOSITIONS RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE NP.1.1 : INTERDICTION, AUTORISATION ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations des constructions	Sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
	Restauration		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement			X
	Établissements de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public		X	

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>			X
	<i>Bureau</i>			X
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X

ARTICLE Np.1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article Np 1.2.1 Interdictions

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées aux articles Np 1.1 et Np 1.2.2.

Sont également interdit(e)s :

- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère patrimonial et naturel de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les activités de sports motorisés ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- Toutes les constructions, de quelle que nature que ce soit, autour de la Motte de Cléry ;
- Les annexes et extensions aux habitations existantes.

Article Np 1.2.2 Limitations

Sauf dispositions spécifiques contraires, sont autorisé(e)s :

- Les exhaussements et affouillements dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone et qu'ils ne mettent pas en péril les vestiges archéologiques du sous-sol ;
- Les ouvrages liés à la protection contre les risques naturels ;
- Les installations et aménagements légers destinés à la protection et à la mise en valeur des sites (éléments de signalétique, de barriérage, de chemins...) ;
- Les aménagements destinés à améliorer l'accès et le stationnement des sites patrimoniaux ;
- Sur le secteur Np proche de l'hôpital St Jacques, aucune construction n'est autorisée ;
- Sur le secteur Np de la Motte de Cléry, seul un bâtiment de moins de 20m² peut être autorisé sous réserve de son absolue nécessité eu égard à une meilleure valorisation touristique du site ;
- Sur le secteur Np de Château Gaillard, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à édifier à partir de la date d'approbation du présent PLU ne doit pas dépasser 500m². Sur ces 500m², il ne sera possible de réaliser qu'un seul bâtiment de plus de 20m². Tous les

autres bâtiments devront faire moins de 20m² au sol et être dédiés à des activités connexes à la mise en valeur du château. Aussi, les bâtiments correspondant à la sous-destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisés sur ce secteur sous réserve qu'ils participent à la valorisation du site (bâtiment d'accueil, salle de médiation, terrasse panoramique, toilettes, billetterie...) et de ses abords et sous réserve de leur intégration paysagère ;

- Le maintien des activités de restauration existante ;
- Le changement de destinations des bâtiments existants.

ARTICLE NP.1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

NP.2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

ARTICLE NP.2.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions est possible tant sur les parcelles cadastrées que sur les voies et emprises publiques.

ARTICLE NP.2.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions bordant des parcelles ayant pour limites séparatives des parcelles non situées en zone Np doivent être éloignées de 3m minimum ou H/2.

ARTICLE NP.2.3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Au niveau de la zone Np entourant Château Gaillard, les constructions de faibles dimensions (moins de 20m²) doivent faire moins de 5m de hauteur au faitage. Pour les bâtiments dépassant les 20m², la hauteur au faitage est limitée à 10m.

ARTICLE NP.2.4 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier, le traitement de leurs abords sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme) sans toutefois exclure les

architectures contemporaines de qualité (volumétrie, aspect des façades, ouvertures, vitrines, toitures, clôtures).

VOLUMETRIE

La volumétrie des bâtiments de moins de 20m² doit reprendre les critères traditionnels du site (toiture à 2 pans à 45°, murs droits). Pour les bâtiments de plus de 20m², la volumétrie doit être envisagée de manière à ne pas faire concurrence à Château Gaillard ou à la motte de Cléry.

ADAPTATION AU SOL

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussements ou d'affouillements possible liés aux fondations des constructions.

ASPECT DES FAÇADES

Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre tel que les parpaings ou briques creuses non revêtus. Les parements non qualitatifs sont interdits.

Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes doivent être choisies en harmonie des teintes et matériaux de la région ou typiques des Andelys.

Les bâtiments autorisés autour de Château Gaillard devront faire l'objet d'une intégration maximum dans le site.

OUVERTURES

Non réglementé.

VITRINES

Non réglementé.

TOITURES

Non réglementé.

OUVRAGES TECHNIQUES

Dès que cela est techniquement possible, les boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail, dans les murs de la construction, ou intégrés dans la végétation sans débordement sur la voie de desserte.

CLOTURES

Généralités

Les clôtures devront être de conception simple, de manière à s'intégrer le plus efficacement dans le site. Autour des sites patrimoniaux, elles devront être constituées de poteaux bois grossièrement équarri avec des fils de métal disposés horizontalement, de barreaudage en métal,...

Les clôtures insérées dans l'espace urbain seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le bâti voisin afin de constituer une homogénéité d'ensemble.

Les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages et ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Elles doivent respecter les dispositions de l'article L. 372-1 du code de l'environnement.

Les clôtures sur rue peuvent également être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les murs ne sont pas autorisés, tout comme les dispositifs opaques types lames, brandes, plastiques...

Clôtures sur voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures sur voies et emprises publiques est de 2 mètres.

Les haies végétales sont à privilégier.

Sont interdits :

- L'utilisation de lauriers palmes, thuyas et cyprès dans la composition des haies ;
- Les murs ne respectant pas les teintes définies pour les façades principales des constructions ;
- Les murs sans couronnement ;
- Les grillages souples, sauf s'ils sont doublés d'une haie ;
- Les panneaux de béton bruts dans la masse (pleins ou évidés) et les plaques béton ;
- Tous matériaux de fortune ;
- L'usage de couleurs vives.

Clôtures en limites séparatives

Sont interdits tous les éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut. Les éléments interdits pour les clôtures le sont aussi pour les clôtures en limite séparative.

Les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants :  et ) ne sont pas concernées par la règle de hauteur.

ARTICLE NP.2.5 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE NP.2.6 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE NP.2.7 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositifs de type isolation thermique par l'extérieur, panneaux photovoltaïques en toiture... qui conduisent à une modification de l'aspect extérieur des constructions ne sont pas autorisés.

NP.3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE NP.3.1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et les voies doivent être carrossables et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la collecte des ordures ménagères et aux caractéristiques des opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE NP.3.2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Non réglementé.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Non réglementé.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain ou via des ouvrages spécifiques, sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du pétitionnaire.

ÉLECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

Non réglementé.

ARTICLE NP.3.3: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

SECTEUR NJ

Le secteur Nj s'inscrit dans la zone naturelle.

Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) correspondant aux jardins collectifs (jardins ouvriers) de Feuquerolles et de la route de Paix. Les nouvelles constructions y sont autorisées sous conditions.

NJ.1 - DISPOSITIONS RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE NJ.1.1 : INTERDICTION, AUTORISATION ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations des constructions	Sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
	Restauration			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement			X
	Établissements de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs	Industrie			X

secondaires ou tertiaires	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

ARTICLE Nj.1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article Nj 1.2.1 Interdictions

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées aux articles Nj 1.1 et Nj 1.2.2.

Sont également interdit(e)s :

- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère naturel de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.

Article Nj 1.2.2 Limitations

Sauf dispositions spécifiques contraires, sont autorisé(e)s :

- Les exhaussements et affouillements dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone ;
- Les ouvrages liés à la protection contre les risques naturels ;
- Les constructions, installations et travaux sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'activité de jardinage (abris de jardins, locaux collectifs notamment) et sous réserve de leur bonne intégration paysagère ;
- Les ouvrages techniques à usage d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics, sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'activité de jardinage (abris de jardins, locaux collectifs notamment) et les éléments de voiries ou de stationnement qui leur sont nécessaires, et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques à usage d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures routières et de réseau¹⁶ qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.

ARTICLE Nj.1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

¹⁶ station de pompage, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.

NJ.2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

ARTICLE NJ.2.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres des voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NJ.2.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit selon un recul minimal de 5 mètres des limites séparatives.

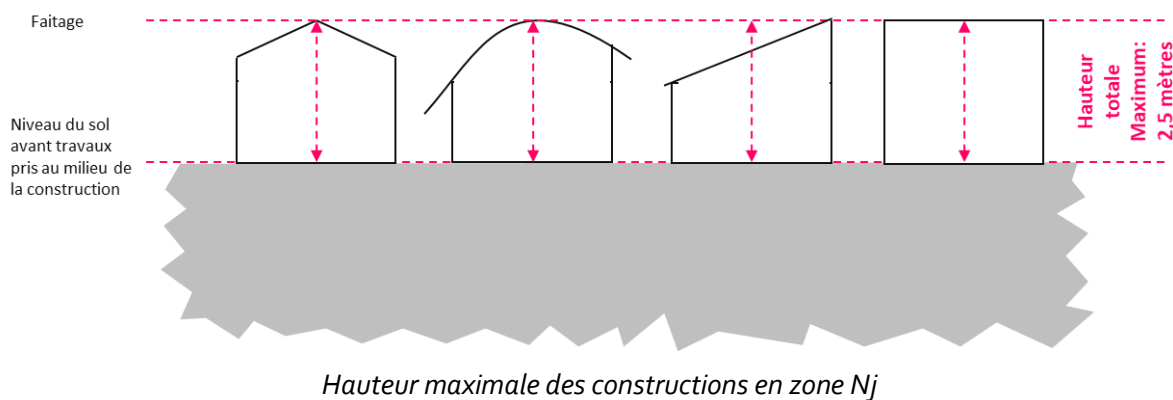
Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres des limites séparatives avec l'espace agricole.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NJ.2.3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant travaux au milieu de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas être supérieure à 2,5 mètres.



ARTICLE NJ.2.4 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier, le traitement de leurs abords sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme) sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité (volumétrie, aspect des façades, ouvertures, vitrines, toitures, clôtures).

VOLUMETRIE

Non réglementé.

ADAPTATION AU SOL

Non réglementé.

ASPECT DES FAÇADES

Non réglementé.

OUVERTURES

Non réglementé.

VITRINES

Non réglementé.

TOITURES

Non réglementé.

OUVRAGES TECHNIQUES

Non réglementé.

CLOTURES

Sauf cas particulier s'inscrivant dans une démarche architecturale de qualité¹⁷, les clôtures devront être de conception simple.

Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le bâti voisin afin de constituer une homogénéité d'ensemble.

¹⁷ Sont considérés comme relevant d'une démarche architecturale de qualité les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant. L'avis de l'architecte du CAUE ou de l'ABF pourra être demandé par le service instructeur.

Les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages et ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Elles doivent respecter les dispositions de l'article L. 372-1 du code de l'environnement.

Les clôtures sur rue peuvent également être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les clôtures végétales sont à privilégier.

ARTICLE NJ.2.5 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers et des visiteurs, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

ARTICLE NJ.2.6 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE NJ.2.7 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

NJ.3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE NJ.3.1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et les voies doivent être carrossables et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la collecte des ordures ménagères et aux caractéristiques des opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE NJ.3.2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Non réglementé.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Non réglementé.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain ou via des ouvrages spécifiques, sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du pétitionnaire.

ÉLECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

Non réglementé.

ARTICLE NJ.3.3 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

V- LEXIQUE

Abris de jardin

Construction de petite taille. Il peut s'agir d'une construction temporaire, définitive, démontable ou non. Une autorisation d'urbanisme peut être nécessaire en fonction de sa taille.

Alignement

Limite entre le domaine public et la propriété privée. La limite entre la parcelle privative et l'espace viaire (voie, trottoir, liaison douce piétonne ou cyclable, stationnement non individualisé, aménagements paysagers connexes, etc.) ou la limite entre la parcelle privative et l'emprise publique* est assimilée à la notion d'alignement.

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.

Capteur solaire

Un capteur solaire ou panneau solaire est une installation technique destinée à recueillir l'énergie solaire pour la convertir en énergie thermique ou électrique.

Exemples de capteurs solaires : les capteurs thermiques, les capteurs photovoltaïques...

Carrossable (voie)

Adapté à la circulation des véhicules motorisés. Un chemin est généralement considéré comme carrossable lorsqu'il est goudronné ou empierré et pourvu de signalisation routière.

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. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

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. Seule une construction autorisée est considérée comme 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.

Espace libre

L'espace libre correspond à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions et non imperméabilisée.

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.

Ferme urbaine

Exploitation agricole située hors de la zone agricole et dans un périmètre urbain. Une ferme urbaine est une entreprise dont l'activité principale est la production alimentaire (légumes, fruits, élevage...) ou horticole (semis) mise en vente ou transformée pour la mise sur le marché. Par sa localisation dans le tissu urbain, la ferme urbaine joue un rôle social et doit s'intégrer dans son environnement proche sans produire de nuisances qui la rendraient incompatible avec la proximité de l'habitat.

La ferme urbaine se distingue du jardin ou du potager associatif par sa dimension économique.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Habitations Légères de Loisirs (HLL)

L'article R.111-37 du code de l'urbanisme définit les HLL comme des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Exemples de constructions assimilées à des HLL : cabanes dans les arbres, yourtes, tipis, bulles à usage de loisirs...

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 niveau du terrain existant 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. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Dans le cas de terrain naturel en pente, c'est le point médian de la face de la construction ou de chaque section de face concernée par la pente qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur (voir définition « terrain naturel »).

Limites séparatives

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.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Opération d'aménagement d'ensemble

Il s'agit d'opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

Résidences Mobiles de Loisirs (RML)

L'article R.111-41 du code de l'urbanisme définit les RML comme des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction, mais que le Code de la route interdit de faire circuler.

Les RML se distinguent des caravanes, dont le Code de la route autorise la circulation, des résidences mobiles (RM) qui constituent l'habitat permanent des gens du voyage par exemple, des habitations légères de loisirs (HLL) qui n'ont pas de moyens de mobilité propre (roues). Les RML qui ont perdu leur moyen de mobilité sont alors considérés comme des HLL.

Exemples de RML : roulotte ayant conservé ses moyens de mobilité (en cas d'homologation pour la route, elle sera assimilée à une caravane), mobile-home ayant conservé ses moyens de mobilité...

Surface de plancher

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions prévues par le Code de l'Urbanisme.

Terrain naturel

Il s'agit du point de référence constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de terrain naturel en pente, c'est le point médian de la face (de la construction) concernée par la pente qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur. Afin d'insérer le projet dans la topographie et afin de permettre une harmonie des volumes, la ou les faces (de la construction) concernées par la pente pourront être subdivisées en sections ; dans ce cas, le point médian de chaque section constitue un point de référence pour le calcul de la hauteur.

Unité cultivée

Il s'agit d'un espace exploité par un particulier pour son agrément personnel au sein d'un ensemble de jardins cultivés non habités.

Unité foncière

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire.

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, les chemins ruraux, 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.

VI- PATRIMOINE À PRÉSERVER

Éléments ponctuels de patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments sont identifiés sur le règlement graphique par le figuré  .

Les règles applicables à ces éléments de patrimoine figurent au 4.2. Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques sur le règlement graphique du I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES du présent règlement.

	Typologie	Localisation	Latitude	Longitude
1	Manoir	Feuquerolles	49,256110999999997	1,4577780000000000
2	Château	Feuquerolles	49,2559690000000000	1,4565580000000000
3	Colombier	Feuquerolles	49,2554880000000000	1,4551000000000000
4	Manoir et ferme cour carrée	La Rivière	49,2460000000000002	1,4472600000000000
5	Manoir	Longuemare	49,2728200000000003	1,4443640000000000
6	Manoir	Mantelle	49,234825999999998	1,4396140000000000
7	Manoir	Paix	49,269140999999998	4254570000000000
8	Manoir	Villers	49,236320999999997	1,4554000000000000
9	Manoir	Villers	49,235154999999999	1,4546770000000000
10	Chapelle	Villers	49,2356100000000001	1,4541400000000000
11	Colombier	Villers	49,2365980000000001	1,4555300000000000
12	Manoir	Villers	49,2368080000000003	1,4572360000000000