

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune d' **AUTHEUIL-AUTHOUILLET**



## 5 - Règlement

**Arrêté le**

**Approuvé le**

**Cachet de la mairie**

**Signature**



# SOMMAIRE

---

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....	1
TITRE II - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	6
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	7
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE.....	15
TITRE III - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....	21
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	28
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	37
ANNEXES.....	48
ANNEXE 1 : Textes et Articles .....	49
ANNEXE 2 : Définition.....	53
ANNEXE 3 : Liste des essences locales.....	56
ANNEXE 4 : Préconisations CCEMS eaux pluviales .....	57



# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**



Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1, L151-2, L.151-11, L.151-45 à 48, L152-9, L.153-1 à 3, L.153-7, L.153-9 et R.151-51 du Code de l'urbanisme

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune d'AUTHEUIL-AUTHOUILLET.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1- Les articles du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.

Ces articles concernent :

- R.111-2 : salubrité publique
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- R.111-26 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-27 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

- 2- Les articles L. 101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.
- 3- Les périmètres visés à l'article R. 151-52 et R.151-53, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.
- 4- Les articles L. 102-13, L. 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- 5- L'article L. 421-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 6- Les servitudes d'utilité publique conformes à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme.  
Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.
- 7- La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics régie par les articles L.332.6 à L.332.16 et L.332.28 à L332.30 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

1- **Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme** est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n°4 du dossier.

Les plans comportent aussi :

- Les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.123.17 du Code de l'Urbanisme.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UA, ...). Certaines zones comprennent des sous-secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (ex: p).

2- **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées au plan par les indices correspondants sont :

- La zone UA, zone urbaine centrale à caractère d'habitat, de services et d'activités.
  - dont UAe où les constructions liées aux équipements sportifs et de loisirs sont admises
- La zone UE, zone d'accueil d'activités économiques

3- **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées au plan par les indices correspondants sont :

- La zone AU1, zone à urbaniser sous forme d'habitat principalement.

4- **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées au plan par les indices correspondants sont :

- La zone A, zone agricole protégée.
  - Un secteur Ap où des constructions ne sont pas admises pour des raisons paysagères et environnementales.

5- **Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées au plan par les indices correspondants sont :

- La zone N, zone naturelle protégée.
  - Un secteur Nh où seules les réhabilitations et extensions du bâti existant sont admises.
  - Un secteur Nhi soumis aux règles de la zone inondable, où seules les réhabilitations et extensions du bâti existant sont admises
  - Un secteur NL où des équipements de loisirs et sportifs sont admis
  - Un secteur Ncohu où seules des aménagements liées à la préservation et reconstitution des milieux écologiques et paysagers sont admis

6- **Les terrains classés comme espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer sont repérés par un graphisme particulier et mention « espace boisé classé » (EBC) (articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme).

7- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique par une trame spéciale. Un numéro précise la destination et le bénéficiaire.



## ARTICLE 4 - PRESERVATION ET VALORISATION DES COMPOSANTES PATRIMONIALES

D'une manière globale, **l'ensemble des zones N, NL, NCOHU, représentent les continuités écologiques dans lesquelles :**

- les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sont à maintenir ou à remplacer par des plantations au moins équivalente. Dans tous les cas, ces plantations seront réalisées à partir d'essences végétales locales adaptées au milieu de manière à favoriser l'avifaune et la flore.
- la ripisylve, lorsqu'elle est présente le long des cours d'eau, est à maintenir. Elle pourra être également reconstituée.

Par ailleurs, un certain nombre d'ouvrages et d'éléments paysagers, qui constituent des composantes remarquables du patrimoine de la commune d'AUTHEUIL-AUTHOUILLET à préserver et à valoriser, ont été **répertoriés en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme**, qui permettent « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation», l'ensemble des ouvrages répertoriés au titre de cet article (cf. zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier.

## ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 151-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 76-1285 du 31 Décembre 1976, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## ARTICLE 6 - Dispositions diverses

- 1- **L'édification d'une clôture** doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas visés à l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2- **Les démolitions** sont soumises au permis de démolir en application des articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme.
- 3- **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 4- **Les défrichements** sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

- 5- **La réalisation d'installations ou de travaux divers** soumise à permis d'aménager sont précisés dans les articles R 421-19 à R 421-22 et celle soumise à déclaration préalable dans l'article R 421-23 à R 421-25.
- 6- **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés (article R 443-3 à 5).
- 7- **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (article R 111-37).

## **ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

Au titre de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment, une reconstruction à l'identique est autorisée indépendamment des règles du PLU.

# **TITRE II - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

**Caractère de la zone** : la zone UA est constituée par les deux principaux secteurs urbanisés : le centre-bourg d'Authueil et la zone bâtie d'Authouillet. Elle représente un ensemble composé à la fois de constructions anciennes, de zones pavillonnaires sous forme de lotissements ou d'implantations spontanées.

Elle regroupe la plupart des commerces et services de proximité (mairie, groupes scolaires, équipements péri-scolaires, salles...).

La confortation d'un centre-bourg à vocation multiple (habitat, équipements, services...), la valorisation du patrimoine ancien ainsi que le renouvellement contemporain de l'habitat seront recherchés.

### UA-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- L'implantation des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les campings et caravanages
- L'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les dépôts de déchets, de ferrailles et de gravats ainsi que l'entreposage de véhicules
- Les carrières
- Les exhaussements et affouillements de sols non liés à un aménagement paysager

### UA-2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie,...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.
- L'implantation d'activités si elles ne sont pas de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.

**Dans le secteur UAe**, seules les constructions et installations d'équipements collectifs sont autorisées.

**Dans les zones de risques liées à la présence d'axes de ruissellement**, des prescriptions peuvent être imposées compte tenu de l'existence de ce risque.

**Dans le secteur inondable**, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol admise sont subordonnées à la prise en compte des aléas d'inondation et soumises aux prescriptions réglementaires particulières du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

## **UA-3 ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

La continuité du cheminement piéton/vélo sera recherchée dès que la configuration des lieux le permet (marquage au sol ou couloirs indépendants...).

Tout ensemble de construction ou opération d'aménagement, de quelque nature que ce soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains, qui par le fait de l'opération ne présenterait plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

## **UA-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1- Eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, suivant le règlement d'Alimentation en Eau Potable (AEP) de la Communauté de Communes Eure-Madrie-Seine (cf. annexe).

### **2- Assainissement des eaux usées**

- Les dispositions de raccordement et de traitement des eaux usées doivent être en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date du permis de construire. Une étude de sol préalable est obligatoire lors du dépôt de la demande de permis de construire (cf. règlement du SPANC de l'EMS).

### **3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau...).
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise de l'écoulement et des débits d'eaux pluviales.
- Ces eaux seront collectées et gérées au maximum sur la parcelle par infiltration (uniquement si la capacité d'infiltration du sol le permet, dans des ouvrages de type tranchée d'infiltration... (voir les préconisations de dimensionnement en annexe).

- Si le sol ne présente pas une capacité d'infiltration suffisante, la régulation des eaux pluviales permettant de limiter les débits avant rejet vers le réseau (s'il existe) ou le milieu naturel sera impérative. Celle-ci sera assurée par des ouvrages de type noue, mare, bassin... dont le dimensionnement aura été adapté au terrain, à l'opération et la vulnérabilité en aval.
- Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Les ouvrages seront dimensionnés pour gérer la pluie centennale de durée la plus pénalisante avec un débit de fuite limité de l'ordre de 2 l/s/hectare collecté (voir les préconisations de dimensionnement en annexe).
- L'évacuation des eaux pluviales doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

#### **4- Réseau d'énergie et de communication (électricité, gaz, téléphone)**

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

#### **5- Collecte des déchets**

Un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations à partir de plusieurs logements. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.

## **UA-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

## **UA-6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement. Lorsque l'alignement n'est pas défini, la limite d'emprise de la voie ouverte à la circulation générale est prise en compte.
- Les extensions de bâtiments existants peuvent être édifiées avec un recul identique à celui du bâtiment.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
  - aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus
  - pour les constructions d'intérêt général (administratif, socio-culturel,) et équipements d'infrastructures.

## **UA-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- L'implantation des constructions d'habitation en limite séparative est admise.
- Dans le cas où les constructions ne sont pas édifiées à la limite séparative de propriété, le recul

sera :

- d'au moins 4 mètres de la limite de propriété si la façade comporte une vue
- d'au moins 2 mètres si la façade ne comporte pas de vue.
- La présente règle ne s'applique pas à la reconstruction de bâtiments existants dans le cas où elle ne nuirait pas à l'alignement.
- Les annexes seront implantées en limite séparative ou à au moins 1 mètre de ces limites.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
  - aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus
  - pour les constructions d'intérêt général (administratif, socio-culturel,) et équipements d'infrastructure.

## **UA-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementées.

## **UA-9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de la parcelle ou de l'unité foncière.

Dans le secteur UAe, il n'y a pas d'emprise au sol.

## **UA-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux aménageables (R+1+C), et dans tous les cas la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au faîtage.
- La hauteur des annexes indépendantes est limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit ou 4,00 mètres au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

Dans le secteur UAe, la hauteur des constructions nouvelles est limitée à 9 mètres par rapport au faîtage.



## UA-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 1- **Forme**

**Les toitures principales des constructions à usage d'habitation** doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 35°. Toutefois, les toitures terrasses sont admises dans le cadre de construction utilisant les matériaux d'éco-construction (notamment toiture végétale) et pour des toitures terrasse non végétale. Dans ce dernier cas, leur superficie ne pourra excéder 15% de la superficie totale de la toiture et devra s'intégrer dans un jeu de toitures.

Néanmoins, les annexes et extensions (remises, garages et véranda) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment ou un mur existant. Dans ce cas, la pente de toiture sera au minimum de 12°.

**Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les abris de jardin et petites annexes indépendantes**, la pente des toits ne peut être inférieure à 15°.

**Orientations des constructions à usage d'habitation** : il est fortement recommandé au titre du développement durable que les façades principales soient orientées vers le Sud.

### **La restauration et l'extension des constructions et bâtiments existants anciens :**

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les éléments de modénature (bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, souche de cheminée..) seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect.
- Les murs en pierre, briques prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Volets : Les persiennes devront être privilégiées.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

### 2- **Matériaux et teintes**

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre ou parpaings doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure.
- Les matériaux pour les revêtements des murs devront être : le silex, le pisé ou torchis, la brique, le parpaing enduit, bois, bardages apparentés. La teinte des murs devra se rapprocher de celle des briques ou des enduits traditionnels de la région (ton pierre à sable).
- Les restaurations et/ou agrandissements pourront aussi être réalisés dans la teinte de l'existant.

- Les accessoires de façades (volets, huisseries, portes...) et motifs architecturaux (bandeaux,...) peuvent rehausser la composition de la construction par des couleurs différentes.
- Les seuls matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile plate, la tuile mécanique, le zinc, chaume ou matériaux d'aspect similaire pour les raccordements de pans de toiture, souches de cheminées, ventilations, ouvertures de toit, etc. Une couverture en plaques métalliques (couleur ardoise ou tuile) peut être tolérée en cas d'aménagement de bâtiment annexe. Les tôles ondulées sont interdites.
- L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois et assimilés, isolation extérieure avec enduit, matériaux nouveaux de toiture, ...) :
  - o Pour les nouvelles constructions, la mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).
  - o Pour les constructions existantes, la mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.
- Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les seuls matériaux de couverture autorisés sont les matériaux non brillants de couleur « brun ou ardoise ».
- Pour les abris de jardin et petites annexes indépendantes : sont interdits les agglomérés de ciments non enduits, les tôles ondulées. Ils devront être peu visibles de la rue ou dissimulés par des plantations.

### 3- Clôtures

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement et être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut.
- Les clôtures pourront être réalisées ainsi :
  - Haies végétales champêtres qui peuvent être doublées d'un grillage.
  - Les murets (murs bahuts) surmontés de grillage, lisses horizontales ou grilles, et les grillages, de préférence doublés d'une clôture végétale d'espèces locales.
  - Clôtures maçonnées peintes ou enduites et qui s'intégreront dans l'environnement.

**Dans le secteur inondable**, les clôtures pleines ne sont pas autorisées. Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement ou l'étalement des eaux.

### **Éléments remarquables repérés au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme :**

***Le patrimoine bâti (bâtiments, murs, ouvrages d'eau) repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé. Il peut néanmoins évoluer, être restauré ou modifié dans son état actuel (volumes, matériaux) pour :***

- *retrouver sa vocation et son caractère architectural d'origine,*

- *s'adapter à des éléments nouveaux nécessitant une ouverture sous réserve que les matériaux employés soient identiques à ceux du mur ou de la façade existante, que la composition architecturale du bâtiment ou du mur soit respecté*

*En cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure des matériaux, ils doivent être reconstruits ou réhabilités à l'identique.*

### **Équipements d'intérêt général (socio-culturels, scolaires, sportifs, administratifs) :**

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **UA-12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- **Pour les constructions à usage d'habitation ou opération d'aménagement**, il est exigé 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, arrondi à l'entier supérieur, et dans tous les cas un minimum de deux places par logement.

Cette prescription ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- **Pour les constructions à destination de bureaux-services**, il est exigé 3 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans les secteurs inondables, les places doivent être réalisées dans le volume bâti ou sur la parcelle, à condition que soient utilisés des matériaux qui favorisent l'absorption de l'eau.

Dans tous les secteurs, les places réalisées sur la parcelle doivent s'intégrer à une composition paysagère et être réalisées si possible en utilisant des matériaux qui favorisent l'absorption de l'eau.

### **Modalité d'application :**

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et sous réserve de l'accord de la collectivité, le constructeur peut être autorisé :

- soit à aménager sur tout autre terrain, situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dits aménagements, avant la fin du chantier principal,
  - soit à conclure avec la puissance publique ou son concédant un accord créant un droit de jouissance du nombre d'emplacements à construire,
  - soit à s'acquitter du versement d'une participation, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.
- **Pour les équipements recevant du public**, le nombre de places doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

### **Stationnement vélos :**

Pour toute construction nouvelle à destination d'activités, d'équipement ou comprenant plus de 5 logements, une aire ou un local doivent être aménagés pour le stationnement des deux roues et

réservés à cet usage. Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être dimensionnés au regard des besoins et de manière à faciliter leur accès.

## **UA-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 30% de la surface non bâtie de la propriété pour toute construction nouvelle. De plus, cette surface doit être adaptée pour recevoir les eaux de toiture.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, une surface d'au moins 15% de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en un ou plusieurs espaces verts collectifs et plantés d'au moins un arbre pour 200 m<sup>2</sup>. L'aménagement des espaces verts doit prévoir au moins un espace vert d'un seul tenant d'au moins 50% de la surface des espaces verts imposés.

Les plantations sont réalisées avec des essences locales.

Les talus, les fossés et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

## **UA-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementées.

## **UA-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les projets doivent répondre à la réglementation en vigueur.

## **UA-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cadre d'opération de construction d'ensemble, les réservations nécessaires à l'implantation ultérieure de la fibre optique doivent être prévues.

# CHAPITRE 2

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

**Caractère de la zone :** la zone UE est destinée à accueillir tout types d'activités économiques à savoir artisanales, industrielles, commerciales ou de services. Elles concernent deux secteurs situés à proximité de l'ancienne voie ferrée et un secteur le long de la D836 correspondant à la présence d'un garage.

### UE-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricoles
- Les dancings et discothèques
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et mobil-home
- Les entreprises de cassage de voitures, d'entreposage de matériaux à l'air libre
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier le niveau du sol naturel

### UE-2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les activités artisanales, commerciales industrielles ou de services lorsqu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment principal et destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés. Les dépôts et installations sommaires de matériaux et substances nécessaires à l'exercice des activités, sous réserve qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager pour atténuer l'impact visuel depuis l'espace public
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux (eau, électricité, télécommunication, assainissement, ...) et d'intérêt collectif qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les articles 3 à 11 pourront ne pas leur être appliqués.

**Dans le secteur inondable**, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol admise sont subordonnées à la prise en compte des aléas d'inondation et soumises aux prescriptions réglementaires particulières du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

## **UE-3 ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Dans le cadre de la création de cheminements cyclo-pédestres à l'intérieur des sites d'activité, ils seront clairement dissociés des voiries routières.

## **UE-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1- Eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, suivant le règlement d'Alimentation en Eau Potable (AEP) de la Communauté de Communes Eure-Madrie-Seine (cf. annexe).

### **2- Assainissement des eaux usées**

- Les dispositions de raccordement et de traitement des eaux usées doivent être en conformité avec le schéma directeur d'assainissement et le règlement d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date du permis de construire. Une étude de sol préalable est obligatoire lors du dépôt de la demande de permis de construire (cf. règlement du SPANC de l'EMS).
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents selon une convention établie avec l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent.

### **3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau...).
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise de l'écoulement et des débits d'eaux pluviales.
- Ces eaux seront collectées et gérées au maximum sur la parcelle par infiltration (uniquement si la capacité d'infiltration du sol le permet, dans des ouvrages de type tranchée d'infiltration... (voir les préconisations de dimensionnement en annexe).
- Si le sol ne présente pas une capacité d'infiltration suffisante, la régulation des eaux pluviales permettant de limiter les débits avant rejet vers le réseau (s'il existe) ou le milieu naturel sera

impérative. Celle-ci sera assurée par des ouvrages de type noue, mare, bassin... dont le dimensionnement aura été adapté au terrain, à l'opération et la vulnérabilité en aval.

- L'évacuation des eaux pluviales doit être assortie d'un pré-traitement et d'un séparateur d'hydrocarbures et déshuileur pour les surfaces de stationnement supérieures à 400 m<sup>2</sup> ou toute autre solution alternative de dépollution.

#### **4- Réseau d'énergie et de communication (électricité, gaz, téléphone)**

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

#### **5- Collecte des déchets**

Un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.

## **UE-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **UE-6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 6 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprises des voies.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur aspect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

## **UE-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres et au moins égale à 10 mètres lorsqu'elles se trouvent en limite de zones d'habitation.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits et ne respectant pas ces règles d'implantation peuvent être autorisés.

## **UE-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## UE-9 EMPRISE AU SOL

Les emprises bâties ne dépasseront pas 50% de la surface du terrain.

## UE-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux aménageables, et dans tous les cas la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au terrain naturel initial.
- Pour les autres constructions, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au terrain naturel initial. Cette hauteur peut être dépassée si des contraintes techniques l'imposent.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus, mais sont soumis à l'approbation de la collectivité qui jugera de leur impact selon la localisation, la forme, les teintes des revêtements. L'impact visuel sera apprécié dans le cadre du SCoT et des axes de visibilité définis dans celui-ci.

## UE-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 1- Matériaux – teinte - forme

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre ou parpaings doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie.
- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

### 2- Annexes

- Les matériaux de construction utilisés doivent être en cohérence avec le bâti avoisinant.

### 3- Clôtures

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique doivent être clôturées.
- Les clôtures doivent s'intégrer dans l'environnement et dans tous les cas ne dépassent pas 2 mètres.

**Dans le secteur inondable**, les clôtures pleines ne sont pas autorisées. Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement ou l'étalement des eaux.



## UE-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Notamment, les aires de stationnement de manœuvre de véhicules doivent être conçues pour éviter toute perturbation sur les voies publiques

Il sera exigé :

- **constructions à usage de bureau et tertiaire** : il est exigé 3 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. A ces stationnements, il faudra ajouter ceux nécessaires à la clientèle et/ou visiteurs qui ne pourront pas être inférieurs à 1 place, arrondie à l'entier supérieur, pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **constructions à usage artisanal, industriel, logistique, entrepôt** :
  - parking du personnel : sera prévu la réservation d'emplacements pour réaliser une 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface plancher au minimum. Il sera construit une place par poste de travail.
  - parking visiteur : 5 places de stationnement minimum pour les bâtiments dont la surface est comprise entre 300 et 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 8 places au-delà de 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ou un nombre de places suffisant pour les visiteurs potentiels).
  - stationnement poids-lourds et livreurs : nombre de places suffisant à définir en fonction de l'activité et des besoins
- **constructions à usage commercial** :
  - 2 places de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, arrondi à l'entier supérieur.
  - A ces espaces, il faut ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions, véhicules utilitaires et véhicules de livraison nécessaires à l'activité.
  - A ces stationnements, il faudra ajouter ceux nécessaires à la clientèle et/ou visiteurs qui ne pourront pas être inférieurs à 1 place, arrondi à l'entier supérieur pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **constructions à usage de grands équipements publics ou privés**, le nombre de places doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

### Stationnement vélos :

Pour toute construction nouvelle, une aire ou un local doivent être aménagées pour le stationnement des deux roues et réservés à cet usage. Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être dimensionnés au regard des besoins et de manière à faciliter leur accès (plain-pied, rampe ou ascenseur. ).

## **UE-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sur les espaces libres de construction, un espace vert doit être aménagé à raison de 15% minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

Les plantations sont réalisées avec des essences locales. Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre devront être masquées par des haies vives, des arbres ou par un écran végétal.

## **UE-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé

## **UE-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les dépôts et installations sommaires de matériaux seront dotés d'aménagements afin d'éviter toute pollution du sol et rejets vers le milieu naturel tant aérien que de surface que souterrain qu'aquatique.

Les rejets vers les milieux naturels devront faire l'objet d'un traitement inhibiteur préalable.

## **UE-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les réservations nécessaires à l'implantation ultérieure de la fibre optique doivent être prévues.

# **TITRE III - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

**Caractère de la zone :** Cette zone comprend des terrains insuffisamment équipés, destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation sous forme d'habitat individuel ou groupé. Dans cette zone, l'urbanisation est possible immédiatement à condition que l'opération s'inscrive dans un schéma d'organisation d'ensemble respectant les orientations d'aménagement fixées par le P.L.U. (cf. pièce n°3 Orientations d'aménagement et de programmation). Elle concerne trois secteurs : le premier est situé dans le centre-bourg Autheuil dans le prolongement de l'urbanisation existante et à proximité des équipements administratifs et scolaires ; les deux autres sont sur Authouillet au sein de la zone bâtie existante.

### AU1-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- L'implantation des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les campings et caravanages :
  - Les terrains de camping et de caravanage.
  - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
  - Le stationnement des caravanes isolées
- Les dépôts de déchets et de ferrailles

### AU1-2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées ;
- l'implantation d'activités si elles ne sont pas de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat ;
- les ensembles de constructions ou opération d'aménagement sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un schéma d'ensemble qui devra respecter les principes généraux définis à travers les orientations d'aménagement spécifiques (document n°3).

**Dans le secteur inondable**, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol admise sont subordonnées à la prise en compte des aléas d'inondation et soumises aux prescriptions réglementaires particulières du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

## AU1-3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Des pistes cyclables par des marquages au sol, ou des couloirs indépendants seront créées.

Tout ensemble de construction ou opération d'aménagement, de quelque nature que ce soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains, qui par le fait de l'opération ne présenterait plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

## AU1-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1- Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 2- Assainissement des eaux usées

- Les dispositions de raccordement et de traitement des eaux usées doivent être en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date du permis de construire. Une étude de sol préalable est obligatoire lors du dépôt de la demande de permis de construire (cf. règlement du SPANC de l'EMS).

### 3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau...).
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise de l'écoulement et des débits d'eaux pluviales.
- Ces eaux seront collectées et gérées au maximum sur la parcelle par **infiltration (uniquement si la capacité d'infiltration du sol le permet**, dans des ouvrages de type tranchées d'infiltration... voir les préconisations de dimensionnement en annexe).
- Si le sol ne présente pas une capacité d'infiltration suffisante, la **régulation des eaux pluviales** permettant de limiter les débits avant rejet vers le réseau (s'il existe) ou le milieu naturel sera impérative. Celle-ci sera assurée par des ouvrages de type noue, mare, bassin... dont le dimensionnement aura été adapté au terrain, à l'opération et la vulnérabilité en aval.

- Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Les ouvrages seront dimensionnés pour gérer la pluie centennale de durée la plus pénalisante avec un débit de fuite limité de l'ordre de 2 l/s/hectare collecté (voir les préconisations de dimensionnement en annexe).
- L'évacuation des eaux pluviales doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

#### 4- **Electricité - téléphone**

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

#### 5- **Collecte des déchets**

Un local de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.

## **AU1-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

## **AU1-6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un retrait d'au moins 2m par rapport à la limite d'emprise de la voie prise en compte.

**Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :**

- pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

## **AU1-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- L'implantation des constructions en limite séparative est admise.
- Dans le cas où les constructions ne sont pas édifiées à la limite séparative de propriété, le recul sera :
  - d'au moins 4 mètres de la limite de propriété si la façade comporte une vue
  - d'au moins 2 mètres si la façade ne comporte pas de vue.
- Les annexes seront implantés en limite séparative ou à au moins 1 mètre de ces limites.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions d'intérêt général (administratif, socio-culturel,) et équipements d'infrastructure.

## **AU1-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementées.

## **AU1-9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne peut excéder 40% de la superficie totale de la parcelle ou de l'unité foncière.

## **AU1-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux aménageables, et dans tous les cas la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au terrain naturel initial.
- La hauteur des annexes indépendantes est limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit ou 4,00 mètres au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

## **AU1-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1- Forme**

**Les toitures principales des constructions à usage d'habitation** doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 35°. Toutefois, les toitures terrasses sont admises dans le cadre de construction utilisant les matériaux d'éco-construction (notamment toiture végétale) et pour des toitures terrasse non végétale. Dans ce dernier cas, leur superficie ne pourra excéder 15% de la superficie totale de la toiture et devra s'intégrer dans un jeu de toitures.

Néanmoins, les annexes et extensions (remises, garages et véranda) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment ou un mur existant. Dans ce cas, la pente de toiture sera au minimum de 12°.

**Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les abris de jardin et petites annexes indépendantes**, la pente des toits ne peut être inférieure à 15°.

**Orientations des constructions à usage d'habitation** : il est fortement recommandé au titre du développement durable que les façades principales soient orientées vers le Sud.



## 2- Matériaux et teintes

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les matériaux pour les revêtements des murs devront être : le silex, le pisé ou torchis, la brique, le parpaing enduit. La teinte des murs devra se rapprocher de celle des pierres ou des enduits traditionnels de la région.
- Les matériaux de couverture seront l'ardoise, la tuile plate, le chaume, le zinc ou matériaux d'aspect similaires. Une couverture en plaque métallique (couleur ardoise ou tuile) peut être tolérée en cas d'aménagement de bâtiment.
- L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois et assimilés, isolation extérieure avec enduit, matériaux nouveaux de toiture, ...) :
  - o Pour les nouvelles constructions, la mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).
  - o Pour les constructions existantes, la mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

## 3- Clôtures

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement et être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes.
- Les clôtures pourront être réalisées ainsi :
  - Haies végétales champêtres qui peuvent être doublées d'un grillage.

## AU1-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- Pour les ensembles de construction à usage d'habitation ou opération d'aménagement :  
Il est exigé 1 place de stationnement par 40 M2 de Surface de plancher.

- Pour les constructions à destination de bureaux-services :  
Il est exigé 3 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## AU1-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 30% de la surface non bâtie de la propriété pour toute construction nouvelle. Les plantations sont réalisées avec des essences locales .

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, une surface d'au moins 15% de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en un ou plusieurs espaces verts collectifs et plantés d'au moins un arbre pour 200 m<sup>2</sup>. L'aménagement des espaces verts doit prévoir au moins un espace vert d'un seul tenant d'au moins 50% de la surface des espaces verts imposés.

Les plantations sont réalisées avec des essences locales.

Les talus, les fossés et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre par 100m<sup>2</sup> de terrain.

Les lieux de stockage doivent être dissimulés par un écran végétal.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

## **AU1-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementées.

## **AU1-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les projets doivent répondre à la réglementation en vigueur.

## **AU1-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cadre d'opération de construction d'ensemble, les réservations nécessaires à l'implantation ultérieure de la fibre optique doivent être prévues.

# **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

**Caractère de la zone** : la zone A est à maintenir en raison de la richesse de son sol, favorable à l'agriculture. Elle concerne une partie du fond de vallée et des coteaux ainsi que le plateau au nord du territoire.

Elle comprend un secteur Ap qui concerne la plaine à l'approche de la vallée où les constructions sont interdites pour des raisons paysagères et environnementales.

Elle comprend un secteur inondable dont les terrains font l'objet de prescriptions réglementaires particulières du PPRI.

### A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les constructions et utilisations non mentionnées à l'article 2.

### A-2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité agricole.
  - La construction, restauration, extension ou changement de destination à usage d'habitation (type logement de fonction de l'exploitant) directement liés à l'exploitation agricole et nécessitant une présence sur le site sous réserve de ne pas constituer un mitage de la zone.
  - Les annexes aux logements de fonction liées à l'exploitation agricole.
  - Les constructions qui ont pour support l'exploitation agricole : locaux de vente des produits de l'exploitation, équipements d'accueil touristique constituant un complément à l'exploitation. La reconstruction après sinistre.
  - Les affouillements, exhaussements, décaissements ou remblaiements des sols répondant à des impératifs techniques et compatibles avec le caractère de la zone.
  - Sont admises, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie,...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.

**Dans le secteur Ap,** les constructions sont interdites pour des raisons paysagères et environnementales.

**Dans le secteur inondable,** la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol admise est subordonnée à la prise en compte des aléas d'inondation et soumis aux prescriptions réglementaires particulières du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

**Dans les zones de risques liées à la présence d'axes de ruissellement,** des prescriptions peuvent être imposées compte tenu de l'existence de ce risque.

**Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées** repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

**Dans le cas de présomption de cavités souterraines :**

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.

## **A-3 ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

## **A-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1- Eau potable**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, suivant le règlement d'Alimentation en Eau Potable (AEP) de la Communauté de Communes Eure-Madrie-Seine (cf. annexe)

### **2- Assainissement des eaux usées**

- Les dispositions de raccordement et de traitement des eaux usées doivent être en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date du permis de construire. Une étude de sol préalable est obligatoire lors du dépôt de la demande de permis de construire (cf. règlement du SPANC de l'EMS).
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### 3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau...).
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise de l'écoulement et des débits d'eaux pluviales.
- Ces eaux seront collectées et gérées au maximum sur la parcelle par **infiltration (uniquement si la capacité d'infiltration du sol le permet**, dans des ouvrages de type tranchées d'infiltration... voir les préconisations de dimensionnement en annexe).
- Si le sol ne présente pas une capacité d'infiltration suffisante, la **régulation des eaux pluviales** permettant de limiter les débits avant rejet vers le réseau (s'il existe) ou le milieu naturel sera impérative. Celle-ci sera assurée par des ouvrages de type noue, mare, bassin... dont le dimensionnement aura été adapté au terrain, à l'opération et la vulnérabilité en aval.
- Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Les ouvrages seront dimensionnés pour gérer la pluie centennale de durée la plus pénalisante avec un débit de fuite limité de l'ordre de 2 l/s/hectare collecté (voir les préconisations de dimensionnement en annexe).
- L'évacuation des eaux pluviales doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

### 4- Electricité - téléphone

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

## A-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

## A-6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 10 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprises des voies.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

## **A-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- L'implantation des constructions en limite séparative est admise.
- Dans le cas contraire, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits et ne respectant pas ces règles d'implantation peuvent être autorisés. Cette disposition vise notamment les immeubles qui par leur qualité architecturale, leur destination actuelle ou tout autre motif méritent d'être conservés.

## **A-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementées.

## **A-9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementées.

## **A-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux aménageables, et dans tous les cas la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au terrain naturel initial.
- Pour les autres installations, elles ne doivent pas excéder 12 mètres.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

## **A-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Et la conception du bâtiment doit être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

### **Aspect extérieur pour les maisons d'habitation**

#### **1- Forme**

**Les toitures principales des constructions à usage d'habitation** doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 35°. Toutefois, les toitures terrasses sont admises dans le cadre de construction utilisant les matériaux d'éco-construction (notamment toiture végétale) et pour des toitures terrasse non végétale. Dans ce



dernier cas, leur superficie ne pourra excéder 15% de la superficie totale de la toiture et devra s'intégrer dans un jeu de toitures.

Néanmoins, les annexes et extensions (remises,garages et véranda) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment ou un mur existant. Dans ce cas, la pente de toiture sera au minimum de 12°.

**Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les abris de jardin et petites annexes indépendantes**, la pente des toits ne peut être inférieure à 15°.

**Orientations des constructions à usage d'habitation** : il est fortement recommandé au titre du développement durable que les façades principales soient orientées vers le Sud.

**La restauration et l'extension des constructions et bâtiments existants anciens :**

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les éléments de modénature (bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, souche de cheminée..) seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect.
- Les murs en pierre, briques prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Volets : Les persiennes devront être privilégiées.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

**2- Matériaux et teintes**

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre ou parpaings doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure.
- Les matériaux pour les revêtements des murs devront être : le silex, le pisé ou torchis, la brique, le parpaing enduit, bois, bardages apparentés. La teinte des murs devra se rapprocher de celle des briques ou des enduits traditionnels de la région (ton pierre à sable).
- Les restaurations et/ou agrandissements pourront aussi être réalisés dans la teinte de l'existant.
- Les accessoires de façades (volets, huisseries, portes...) et motifs architecturaux (bandeaux,...) peuvent rehausser la composition de la construction par des couleurs différentes.
- Les seuls matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile plate, la tuile mécanique, le zinc, chaume ou matériaux d'aspect similaire pour les raccordements de pans de toiture, souches de cheminées, ventilations, ouvertures de toit, etc. Une couverture en plaques métalliques (couleur ardoise ou tuile) peut être tolérée en cas d'aménagement de bâtiment annexe. Les tôles ondulées sont interdites.
- L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois et assimilés, isolation extérieure avec enduit, matériaux nouveaux de toiture, ...)

- Pour les nouvelles constructions, la mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).
- Pour les constructions existantes, la mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.
- Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les seuls matériaux de couverture autorisés sont les matériaux non brillants de couleur « brun ou ardoise ».
- Pour les abris de jardin et petites annexes indépendantes : sont interdits les agglomérés de ciments non enduits, les tôles ondulées. Ils devront être peu visibles de la rue ou dissimulés par des plantations.

### 3- Clôtures

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement et être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut.
- Les clôtures pourront être réalisées ainsi :
  - Haies végétales champêtres qui peuvent être doublées d'un grillage.
  - Les murets (murs bahuts) surmontés de grillage, lisses horizontales ou grilles, et les grillages, de préférence doublés d'une clôture végétale d'espèces locales.
  - Clôtures maçonnées peintes ou enduites et qui s'intègreront dans l'environnement.

## Aspect extérieur pour les bâtiments agricoles

### 1- Matériaux et teintes

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.

### 2- Annexes

- Les matériaux de construction utilisés doivent être en cohérence avec le bâti avoisinant.

### 3- Clôtures

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement et dans tous les cas ne dépassent pas 2,50 mètres de haut.

## A-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **A-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Toute construction de bâtiment à usage agricole devra être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.

### **Eléments remarquables repérés au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme :**

**Le patrimoine naturel (mares, vergers, ...)** repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé ou reconstitué afin de préserver les continuités et les réservoirs écologiques :

Les vergers sont à maintenir et à préserver de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),
- dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole.

Pour assurer la continuité des services écologiques rendus, cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent ou tout arrachage devra être compensé par de nouvelles plantations d'essence identique.

- Les mares doivent être conservés, leur comblement est interdit.

- Si des aménagements sont néanmoins prévus concernant ces différents éléments remarquables, ceux-ci devront dans tous les cas veiller à ne pas déstructurer l'équilibre paysager de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

## **A-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **A-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementées.

**A-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,  
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN  
MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementées.

# **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

**Caractère de la zone** : la zone N (naturelle et forestière) concerne des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique : la vallée de l'Eure, des espaces boisés classés et les espaces présentant une sensibilité écologique et environnementale forte (NATURA 2000, ZNIEFF). Cette zone inclut également des secteurs bâtis sur la plaine agricole et dans la vallée qui ne peuvent pratiquement plus évoluer, hormis à travers la réhabilitation.

Elle comprend

- ▶ une zone Nh correspondant à des secteurs bâtis qui ne peuvent plus évoluer, hormis par la réhabilitation de l'existant
- ▶ une zone Nhi correspondant à des secteurs bâtis qui ne peuvent plus évoluer, hormis par la réhabilitation de l'existant et soumis à des règles liées à la zone inondable
- ▶ une zone Ncohu correspondant à des corridors écologiques liée aux rus, cours d'eau et aux zones humides
- ▶ une zone NI à vocation sportive et de loisir

Elle comprend un secteur inondable dont les terrains font l'objet de prescriptions particulières dans le cadre du PPRI.

## **N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

Toutes les constructions et utilisations non mentionnées à l'article 2.

## **N-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisation du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...) et des équipements collectifs, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées

**En secteur Nh**, sont autorisés :

- La rénovation, réhabilitation des maisons
- Le changement de destination des bâtiments existants pour un usage d'habitation
- La construction d'annexes telles que garages et véranda, sans pouvoir dépasser 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, une seule fois et à moins de 30 mètres de l'habitation.
- La construction de petites annexes telles que les abris de jardin, sans pouvoir dépasser 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, une seule fois et à moins de 30 mètres de l'habitation.
- Les extensions des maisons et bâtiments existants, sans pouvoir dépasser 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, une seule fois.
- La réalisation de piscine
- La reconstruction après sinistre sans création de logement supplémentaire

**En secteur Nhi**, sont autorisés :

- La rénovation, réhabilitation des maisons
- Le changement de destination des bâtiments existants pour un usage d'habitation
- La construction d'annexes telles que garages et véranda, sans pouvoir dépasser 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, une seule fois et à moins de 30 mètres de l'habitation.
- La construction de petites annexes telles que les abris de jardin, sans pouvoir dépasser 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, une seule fois et à moins de 30 mètres de l'habitation.
- Les extensions des maisons et bâtiments existants, sans pouvoir dépasser 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, une seule fois.
- La reconstruction après sinistre sans création de logement supplémentaire

**En secteur Ncohu** seuls sont admis les aménagements liés et afférents à la préservation et reconstitution des milieux écologiques et paysagers existants.

**En secteur NL** seuls sont admis les aménagements et constructions liés et afférents aux équipements sportifs et de loisirs.

**Dans les zones de risques liées à la présence d'axes de ruissellement**, des prescriptions peuvent être imposées compte tenu de l'existence de ce risque.

**Dans le secteur inondable**, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol admise est subordonnée à la prise en compte des aléas d'inondation et soumis aux prescriptions réglementaires particulières du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

**Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées** repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

**Dans le cas de présomption de cavités souterraines :**

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.



## N-3 ACCES ET VOIRIE

L'accès des installations autorisées doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

## N-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1- Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, suivant le règlement d'Alimentation en Eau Potable (AEP) de la Communauté de Communes Eure-Madrie-Seine (cf. annexe)

### 2- Assainissement des eaux usées

- Les dispositions de raccordement et de traitement des eaux usées doivent être en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date du permis de construire. Une étude de sol préalable est obligatoire lors du dépôt de la demande de permis de construire (cf. règlement du SPANC de l'EMS).
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### 3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau...).
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise de l'écoulement et des débits d'eaux pluviales.
- Ces eaux seront collectées et gérées au maximum sur la parcelle par **infiltration (uniquement si la capacité d'infiltration du sol le permet**, dans des ouvrages de type tranchées d'infiltration... voir les préconisations de dimensionnement en annexe).
- Si le sol ne présente pas une capacité d'infiltration suffisante, la **régulation des eaux pluviales** permettant de limiter les débits avant rejet vers le réseau (s'il existe) ou le milieu naturel sera impérative. Celle-ci sera assurée par des ouvrages de type noue, mare, bassin... dont le dimensionnement aura été adapté au terrain, à l'opération et la vulnérabilité en aval.

- Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Les ouvrages seront dimensionnés pour gérer la pluie centennale de durée la plus pénalisante avec un débit de fuite limité de l'ordre de 2 l/s/hectare collecté (voir les préconisations de dimensionnement en annexe).
- L'évacuation des eaux pluviales doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

#### 4- Electricité - téléphone

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

## N-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée

## N-6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**En secteur Nh, Nhi** les nouvelles constructions (annexes) doivent être implantées en limite ou avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la voie ou ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver la situation existante.

**En secteur Ni**, les nouvelles constructions doivent être implantées en limite ou avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la voie ou ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver la situation existante.

#### Ces règles ne s'appliquent pas :

- À la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- Aux aménagement ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles..

## **N-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En secteur Nh, Nhi, NI, l'implantation des constructions en limite séparative est admise.

Dans le cas contraire, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits et ne respectant pas ces règles d'implantation peuvent être autorisés. Cette disposition vise notamment les immeubles qui par leur qualité architecturale, leur destination actuelle ou tout autre motif méritent d'être conservés.

## **N-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **N-9 EMPRISE AU SOL**

**Dans le secteur Nh**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% la superficie totale de la parcelle ou de l'unité foncière.

**Dans le secteur Nhi**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% la superficie totale de la parcelle ou de l'unité foncière.

**Dans le secteur NI**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% la superficie totale de la parcelle ou de l'unité foncière.

## **N-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**Dans les secteur Nh, Nhi :**

- La hauteur des annexes indépendantes est limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit ou 4,00 mètres au faîtage.
- Pour les constructions existantes, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

**Dans le secteur NI**, la hauteur des constructions nouvelles est limitée à 5 mètres par rapport au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.
- La reconstruction à l'identique après sinistre et les extensions lorsque celles-ci sont réalisées dans le prolongement du bâtiment existant.

## **N-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Aspect extérieur pour les maisons d'habitations:**

#### **1- Forme**

**Les toitures principales des constructions à usage d'habitation** doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 35°. Toutefois, les toitures terrasses sont admises dans le cadre de construction utilisant les matériaux d'éco-construction (notamment toiture végétale) et pour des toitures terrasse non végétale. Dans ce dernier cas, leur superficie ne pourra excéder 15% de la superficie totale de la toiture et devra s'intégrer dans un jeu de toitures.

Néanmoins, les annexes et extensions (remises, garages et véranda) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment ou un mur existant. Dans ce cas, la pente de toiture sera au minimum de 12°.

**Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les abris de jardin et petites annexes indépendantes**, la pente des toits ne peut être inférieure à 15°.

**Orientations des constructions à usage d'habitation** : il est fortement recommandé au titre du développement durable que les façades principales soient orientées vers le Sud.

#### **La restauration et l'extension des constructions et bâtiments existants anciens :**

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les éléments de modénature (bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, souche de cheminée..) seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect.
- Les murs en pierre, briques prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Volets : Les persiennes devront être privilégiées.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

## 2- Matériaux et teintes

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre ou parpaings doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure.
- Les matériaux pour les revêtements des murs devront être : le silex, le pisé ou torchis, la brique, le parpaing enduit, bois, bardages apparentés. La teinte des murs devra se rapprocher de celle des briques ou des enduits traditionnels de la région (ton pierre à sable).
- Les restaurations et/ou agrandissements pourront aussi être réalisés dans la teinte de l'existant.
- Les accessoires de façades (volets, huisseries, portes...) et motifs architecturaux (bandeaux,...) peuvent rehausser la composition de la construction par des couleurs différentes.
- Les seuls matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile plate, la tuile mécanique, le zinc, chaume ou matériaux d'aspect similaire pour les raccordements de pans de toiture, souches de cheminées, ventilations, ouvertures de toit, etc. Une couverture en plaques métalliques (couleur ardoise ou tuile) peut être tolérée en cas d'aménagement de bâtiment annexe. Les tôles ondulées sont interdites.
- L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois et assimilés, isolation extérieure avec enduit, matériaux nouveaux de toiture, ...) :
  - o Pour les nouvelles constructions (annexes et extensions), la mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).
  - o Pour les constructions existantes, la mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.
- Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les seuls matériaux de couverture autorisés sont les matériaux non brillants de couleur « brun ou ardoise ».
- Pour les abris de jardin et petites annexes indépendantes : sont interdits les agglomérés de ciments non enduits, les tôles ondulées. Ils devront être peu visibles de la rue ou dissimulés par des plantations.

## 3- Clôtures

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement et être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut.
- Les clôtures pourront être réalisées ainsi :
  - Haies végétales champêtres qui peuvent être doublées d'un grillage.
  - Les murets (murs bahuts) surmontés de grillage, lisses horizontales ou grilles, et les grillages, de préférence doublés d'une clôture végétale d'espèces locales.
  - Clôtures maçonnées peintes ou enduites et qui s'intégreront dans l'environnement.

## **Aspect extérieur pour les autres constructions ou installations :**

### **Matériaux et teintes**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les couvertures apparentes en tôle métallique ondulée sont interdites.

### **Annexes**

- Les matériaux de construction utilisés doivent être en cohérence avec le bâti avoisinant.

### **Clôtures**

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut.

### **Eléments remarquables repérés au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme :**

***Le patrimoine bâti (bâtiments, murs, ouvrages d'eau) repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé. Il peut néanmoins évoluer, être restauré ou modifié dans son état actuel (volumes, matériaux) pour :***

- *retrouver sa vocation d'origine,*
- *s'adapter à des éléments nouveaux nécessitant une ouverture sous réserve que les matériaux employés soient identiques à ceux du mur ou de la façade existante, que la composition architecturale du bâtiment ou du mur soit respecté*

*En cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure des matériaux, ils doivent être reconstruits ou réhabilités à l'identique.*

## **N-12 STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## N-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**Dans les espaces boisés classés** à protéger tels que définis aux articles L.130.1 et suivants du code de l'urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à autorisation et le défrichement est interdit.

Dans l'ensemble de la zone, les talus, les fossés et plantations existantes (arbres, haies...) devront être conservés et, le cas échéant, remplacés dans des proportions au moins équivalentes.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Toute construction devra être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.

### **En secteur Ncohu**

Les plantations de type ripisylve doivent être préservées ou reconstituées.

Les rûs doivent être conservés ainsi que leur fossé.

Une bande végétale (herbe ou boisement) de 5 mètres de part et d'autre d'un cours d'eau sera conservée lorsqu'elle existe.

### **Éléments remarquables repérés au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme :**

**Le patrimoine naturel (mares, vergers, ...)** repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé ou reconstitué afin de préserver les continuités et les réservoirs écologiques :

Les vergers sont à maintenir et à préserver de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.).

Pour assurer la continuité des services écologiques rendus, cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent ou tout arrachage devra être compensé par de nouvelles plantations d'essence identique.

- Les mares doivent être conservés, leur comblement est interdit.

-Si des aménagements sont néanmoins prévus concernant ces différents éléments remarquables, ceux-ci devront dans tous les cas veiller à ne pas déstructurer l'équilibre paysager de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

## N-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

**N-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementées.

**N-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementées.



# ANNEXES



# ANNEXE 1 : Textes et Articles

## **Article R 111-2**

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

## **Article R 111-4**

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

## **Article R 111-26**

*Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

## **Article R 111-27 :**

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

## **Article 682 du Code Civil (loi 67-1253 du 30 décembre 1967) :**

*Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de constructions ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.*

## **Article R 111-38 :**

*Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :*

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;*
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;*
- 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;*
- 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.*

## **Article R 421-12:**

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

- a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;*
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*

## **Article R 421-19:**

*Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :*

- a) Les lotissements :*
  - qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;*
  - ou qui sont situés dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement ;*
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;*
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;*
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article R. 111-38 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;*
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;*
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;*
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;*
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;*
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;*

- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;
- l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, permettant l'installation de plus de deux résidences mobiles mentionnées à l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
- m) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à quarante mètres carrés, définies à l'article R. 111-51 et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

### **Article R 421-23:**

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 115-3, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :

-sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;

-sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en

*tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;*

*j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;*

*k) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;*

*l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51, créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à quarante mètres carrés, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19.*

# ANNEXE 2 : Définition

## **Accès et voie nouvelle**

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

## **Voie et emprise publique**

les voies publiques sont toutes les routes ou chemins qui bordent le terrain, le délimite en bordure et permettent la circulation aux personnes et aux véhicules. Cela recouvre les routes, chemins, mais aussi chemins piétons ou pistes cyclables.

Les emprises publiques ou privées regroupent les espaces d'accès aux terrains riverains mais qui ne peuvent être considérés comme des voies en tant que telles.

## **Alignement par rapport aux voies**

L'alignement est constitué par la limite des voies et emprises publiques. L'implantation des constructions peut être imposée à l'alignement ou en retrait. L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon pourront être implantés en saillie.

## **Bâtiment annexe**

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction située sur le même terrain que la construction principale implantée isolément ou accolée sans être intégrée à cette dernière. D'autre part, elle répond aux conditions ci-après : une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité : garage, abri de jardin, remise à bois, chaufferie, abri de vélo....

## **Clôture**

Dispositif situé à l'alignement de l'unité foncière et avec la limite du domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

## **Emplacement réservé**

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement, une infrastructure publique ou en application de l'article L123-2 du code de l'urbanisme pour réaliser des programmes de logements en vue de favoriser la mixité sociale.

## **Construction ou installation d'intérêt collectif**

Construction ou installation accessible au public, exploitée par une autorité publique ou une personne privée, qui est affectée à l'accomplissement d'une activité d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les équipements culturels, scolaires, sportifs, sociaux, de santé, de culte, etc.

## **Espace Boisé Classé**

C'est une protection particulière instituée par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

## **Hauteur au faitage**

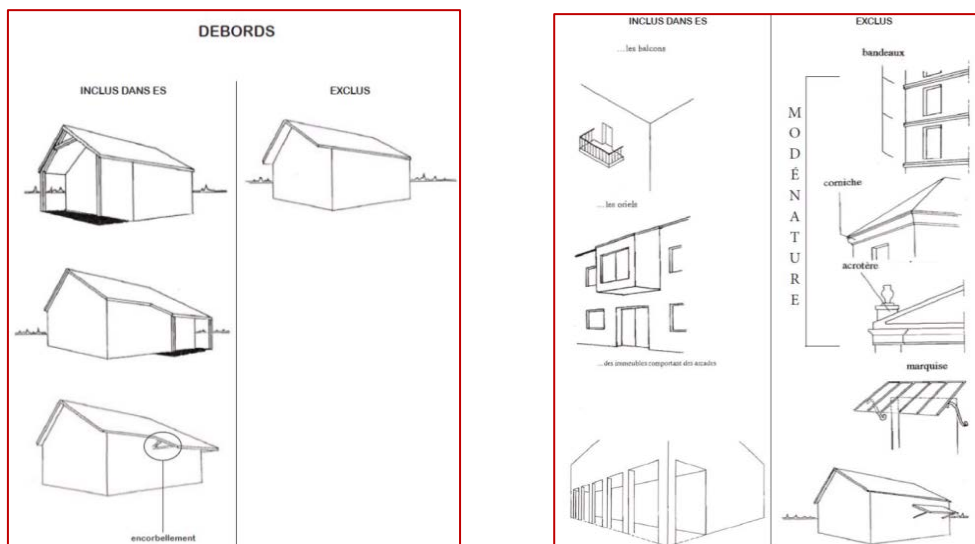
Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture : cheminées, ouvrages techniques et superstructures liés au bon fonctionnement de l'immeuble, exclus.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures.

## Emprise au sol

Il est rappelé que l'emprise au sol est désormais définie par le code de l'urbanisme. La définition en vigueur à la date de rédaction du règlement est la suivante :

Article R420-1 : « L'emprise au sens du présent livre est 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. »



## Calcul des hauteurs par niveaux

Un niveau qu'il soit en rez de chaussée ou à l'étage sera compris entre 2,50m et 3m.

Un comble aura une hauteur en façade inférieure à 2m.

## Les installations classées

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'État en application de la loi du 19 Juillet 1976.

La nomenclature classe ces installations en deux catégories:

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible,
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

## Terrain naturel

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

## Unité foncière

Elle se compose d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire.

## Définition de la vue

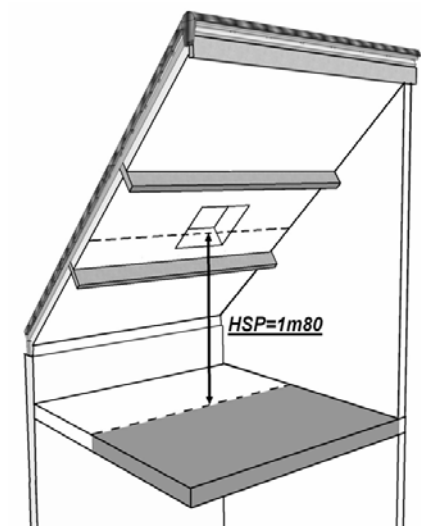
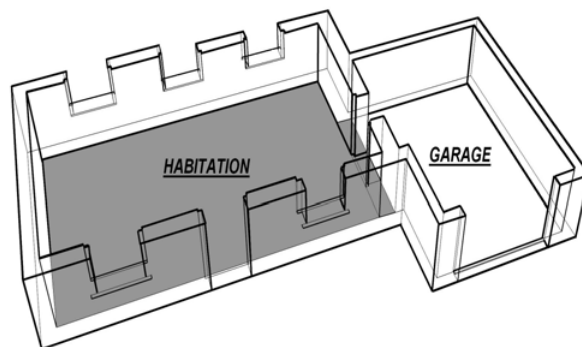
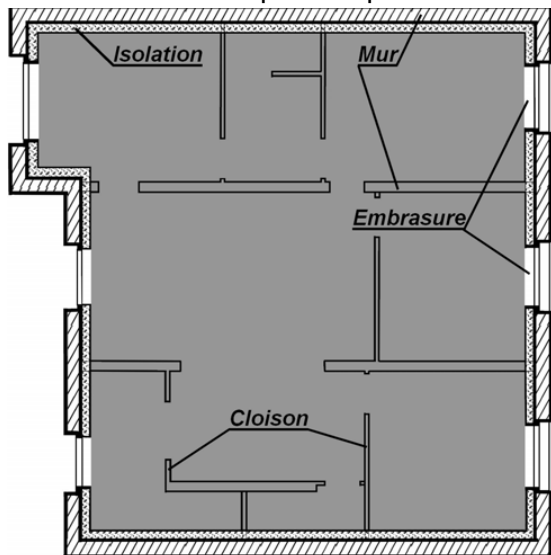
Une vue est un aménagement (fenêtre, vasistas, lucarne, terrasse, balcon) d'où on peut voir chez son voisin. L'aménagement peut être fixe ou fermé (vitre scellée dans un mur) ou ouvert et laissant passer l'air. D'une manière générale, une vue laisse passer le regard.



## Surface de Plancher

C'est le total des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des murs auquel on soustrait les surfaces énumérées à l'article R 111-22 du Code de l'urbanisme (différentes selon la nature des constructions) :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.





## ANNEXE 3 : Liste des essences locales

**Arbres** : Aulne, Bouleau, Charme, Châtaignier, Chêne, Érable, Hêtre, Frêne, Marronnier, Merisier, Orme, Saule, Sorbier, Tilleul, Tremble.

**Arbres fruitiers** : Cerisier, Cognassier, Néflier, Noyer, Poirier, Pommier, Prunier.

**Arbustes** : Aubépine, Bourdaine, Buis, Charme, Charmille, Cornouiller, Fusain d'Europe, Genêt, Genévrier, Houx, Lilas, If, Noisetier, Prunellier, Troène Commun, Viorne obier, Sureau.



# **ANNEXE 4 : Préconisations CCEMS eaux pluviales**

(cf document ci-après)

## Préconisations générales de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine sur la GESTION DES EAUX PLUVIALES

La Communauté de Communes Eure Madrie Seine est la **collectivité compétente en matière de gestion des eaux de ruissellement et des eaux pluviales** sur les axes principaux de collecte. Elle mène une politique de lutte contre les inondations depuis sa création en décembre 2002 et met progressivement en place sur son territoire des ouvrages de régulation du ruissellement.

Les **préconisations** de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine détaillées ci-dessous sont établies à **l'attention des particuliers, lotisseurs, concepteurs et autres porteurs de projets d'urbanisation menés sur le territoire afin d'assurer la bonne gestion des eaux pluviales.**

Celle-ci est indispensable dans la mesure où **des problèmes d'inondation existent sur chacune des communes de la Communauté de Communes.** L'urbanisation d'une parcelle entraînant une augmentation des surfaces imperméabilisées et donc du volume d'eaux pluviales ruisselées, **il est indispensable d'assurer la gestion de ces eaux pluviales afin de ne pas aggraver la situation.**

Les objectifs recherchés par ces préconisations sont les suivants (voir les articles 4 du règlement) :

- Gérer au maximum les eaux pluviales in situ (selon la capacité d'infiltration du sol)
- Limiter les rejets pluviaux vers l'aval (réseau ou milieu naturel)
- Adapter le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales selon la taille du projet et la vulnérabilité en aval.

Il est rappelé que la gestion des eaux pluviales doit être étudiée au même titre que la gestion des eaux usées **dès le départ de la conception du projet d'urbanisation, celle-ci étant à la charge du maître d'ouvrage de l'opération.** D'autre part, la Communauté de Communes précise qu'**en cas de nécessité de réalisation d'un aménagement sous maîtrise d'ouvrage publique** (canalisation, fossé...) **suite à la réalisation d'un projet d'urbanisation, une participation financière pourra être demandée au maître d'ouvrage de ce projet.**

Ce document distingue 2 cas d'urbanisation :

- L'urbanisation de « dents creuses » (zones U),
- L'urbanisation sous forme de lotissements ou zones d'activités (ensembles de constructions groupées, zones AU).

### I. Gestion des eaux pluviales dans le cas de l'urbanisation d'une « dent creuse »

**Les eaux pluviales** de surfaces imperméabilisées (toitures et voiries d'accès) **seront gérées à la parcelle par infiltration** dans le sol grâce à la réalisation d'ouvrages d'infiltration (tranchées drainantes, noues d'infiltration...).

Le volume à stocker dans ces ouvrages sera le volume ruisselé sur ces surfaces pour une **pluie décennale de durée 24 h** (égale à 51,4 mm) avec un **coefficient de ruissellement** (Fréquence 10 ans) **de 90 %.** **Le volume d'eau à stocker est donc de 5 m<sup>3</sup> par 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.** Dans le cas d'une tranchée remplie de blocs à 30 % de vide, **le volume total de la tranchée serait de 16 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.**

## II. Gestion des eaux pluviales de lotissements ou zones d'activités

Plusieurs modes de gestion des eaux pluviales peuvent être envisagés :

- Gestion de toutes les eaux pluviales par infiltration (si la perméabilité du sol le permet),
- Gestion collective des eaux pluviales (y compris toitures) par collecte et régulation avant rejet,
- Gestion mixte (infiltration des eaux de toitures, collecte des eaux de voiries et espaces verts) en fonction de la perméabilité du sol :
  - Infiltration totale des eaux de toitures,
  - Infiltration d'une partie des eaux pluviales avec trop plein aménagé vers le réseau de collecte interne au lotissement.

L'infiltration des eaux pluviales sera réalisée selon les possibilités définies par les tests de perméabilité du sol (voir ①).

### ① Réalisation de tests de perméabilité

- Des **tests de perméabilité** devront **impérativement** être réalisés. Si  $K$  (coefficient de perméabilité)  $\leq 10^{-6}$  m/s, l'infiltration des eaux de toiture à la parcelle ne pourra pas être retenue. La gestion collective de ces eaux sera impérative (voir paragraphe ③).
- Afin d'obtenir des résultats représentatifs à l'échelle du projet, 1 lot sur 3 sera au minimum testé.
- Ces tests devront être effectués à 1 m 20 de profondeur minimum ou à la profondeur des futurs ouvrages de gestion des eaux pluviales. En aucun cas il ne se limiteront en surface.
- Sur l'ensemble des tests, l'infiltrabilité la plus pénalisante sera retenue pour le calcul du **temps de vidange** des ouvrages d'infiltration. Celui-ci devra être **inférieur à 48 h**.

### ② Infiltration des eaux pluviales

Si l'infiltration des eaux pluviales est possible, le **volume à stocker dans les ouvrages** sera l'équivalent du **volume ruisselé pour une pluie décennale de durée 24 h** (51,4 mm à la Station Météorologique de ROUEN-BOOS) avec les **coefficients de ruissellement** suivant :

Coefficients de ruissellement fréquence 10 ans

Surfaces imperméabilisées (voiries et toitures)	90 %
Espaces verts	20 %

Les ouvrages seront enfin dimensionnés en fonction de la **perméabilité du sol** de manière à ce qu'ils se **vidangent en 48 h** maximum.

### ③ Gestion collective totale ou partielle des eaux pluviales

En fonction de la perméabilité du sol, la gestion collective des eaux pluviales sera :

- Soit totale (espaces publics : voirie + espaces verts, + parcelles privées)  
= **cas 1**
- Soit partielle (espaces publics uniquement : voirie + espaces verts, si les eaux pluviales des parcelles privées sont infiltrées, en totalité ou partiellement, à la parcelle) = **cas 2**

Le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales (ouvrages de collecte avec débit de fuite) se fera sur la base des éléments suivants :

- **Dimensionnement pour la pluie centennale de durée la plus pénalisante (à calculer) égale au temps critique (équivalent en général à une pluie d'orage et non à 24 h).**
- **Débit de fuite** de l'ouvrage **de 2 l/s/ha**, permettant un **temps de vidange** de l'ouvrage **en 48 h maximum pour une pluie centennale**. Ceci permettra une meilleure gestion des eaux pluviales pour des pluies rapprochées dans le temps.
- En terme de **surfaces à intégrer**, 2 cas se présentent :
  - **Cas 1** : Dimensionnement sur les critères précédemment décrits pour l'ensemble des surfaces du projet (voiries, espaces verts, et 100 % des toitures et voiries privées) **en l'absence de la gestion à la parcelle pour les parcelles privées.**
  - **Cas 2** : Dimensionnement sur les critères précédemment décrits pour l'ensemble des espaces publics (voiries, espaces verts) **dans le cas d'une gestion à la parcelle sur les parcelles privées. Si les eaux pluviales privées (toitures et voiries privées) sont partiellement infiltrées alors une part de ces surfaces imperméabilisées privées sera également intégrée pour le dimensionnement des ouvrages collectifs.**
- Les **coefficients de ruissellement** à prendre en compte seront les suivants :

Coefficients de ruissellement fréquence 100 ans

Surfaces imperméabilisées (voiries et toitures)	100 %
Espaces verts	30 %

La CCEMS étudie l'ensemble des projets d'urbanisation sur son territoire et le mode de gestion des eaux pluviales retenu lors de l'instruction des documents d'urbanisme (Déclaration Préalable, Certificat d'Urbanisme, Permis de Construire, Permis d'Aménager, Permis de Lôtir, ...).

**Afin de faciliter l'instruction des projets par la Communauté de Communes, une consultation en amont du dépôt du Permis de Construire est souhaitable.**

**N'hésitez pas à contacter la Communauté de Communes Eure Madrie Seine** pour toute information complémentaire sur ces préconisations :

Communauté de Communes Eure Madrie Seine  
Service Développement et Protection du Territoire  
**Mademoiselle Pauline BACHELET**  
Place du souvenir français  
BP 20  
27940 Aubevoye  
Ligne Directe : 02 32 53 82 91- Fax : 02 32 77 86 20