

Département de l'Eure (27)

Plan Local d'Urbanisme de FAINS



Règlement

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 28 janvier 2020

Dossier approbation du PLU

Pièce n° 5

Commune de Fains
Mairie – 6, rue de Garennes
27 120 FAINS
Tel / Fax : 02 32 36 92 89

S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territoriale du plan.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE "A"

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE "N"

TITRE VI - ANNEXES :

ANNEXE I – DÉFINITIONS,

ANNEXE II - Rappel des articles du code de l'urbanisme qui restent applicables complémentairement aux dispositions du PLU (cf article 2 du titre I Dispositions générales),

ANNEXE III - Normes de stationnement,

ANNEXE IV - Liste des emplacements réservés,

ANNEXE V - Liste des éléments remarquables,

ANNEXE VI - Arrêté préfectoral en vigueur relatif au classement des infrastructures de transport terrestres au titre de la lutte contre le bruit,

ANNEXE VII - Fiche de recommandation concernant le retrait / gonflement des sols argileux,

ANNEXE VIII - Arrêté préfectoral en vigueur relatif au schéma directeur départemental des structures agricoles de l'Eure,

ANNEXE IX - Liste de végétaux recommandés,

ANNEXE X - Teintes et couleurs recommandées (source STAP - 27),

ANNEXE XI - Recommandations pour l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires.

ANNEXE XII – Sites archéologiques

CE RÈGLEMENT EST ÉTABLI CONFORMÉMENT AUX ARTICLES L.151 ET R.151 DU CODE DE L'URBANISME RELATIF AU PLAN LOCAL D'URBANISME.

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1, L.151-2, L.151-11, L.151-45 à 48, L.152-9, 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 TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles du plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol figurant au premier chapitre, titre I du premier livre de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme (articles R.111-1 à R.111-25 du Code de l'Urbanisme).
2. Restent applicables les articles du Règlement National d'Urbanisme dits « d'ordre public » :
 - Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
 - Article R.111-4 relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologiques.
 - Article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement.
 - Article R.111-27 relatif à la protection des sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
3. S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme :
 - les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "plan des servitudes" en annexe du dossier de PLU.
 - le règlement de construction.
 - le règlement sanitaire départemental.
 - la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités.
 - le Code Forestier (articles L.311, L.312 et L.431).
 - la législation sur les défrichements.
 - les prescriptions des règlements de construction des lotissements ou celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitation.
 - Les dispositions du Plan de Prévention des risques d'inondations (PPRI) de l'Eure moyenne (section Saint-Georges-Motel à Fontaine-Heudebourg), approuvé par arrêté préfectoral du 29 juillet 2011 (modifié le 20 novembre 2014, et le 14 septembre 2016), figurant en annexe 7d du PLU.
4. Lorsqu'un bâtiment est compris dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que sur un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
5. En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Les dispositions prévues par l'article L.111-23 du code de l'urbanisme, autorisant la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, ne sont pas applicables dans la commune.

6. Espaces boisés

Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises aux dispositions des articles L.341-1 et suivants du code forestier :

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.

La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Code forestier, article L.211-1 et suivants :

- I. — Relèvent du régime forestier, et sont administrés conformément à celui-ci :
 - 1° Les bois et forêts qui appartiennent à l'Etat, ou sur lesquels l'Etat a des droits de propriété indivis ;
 - 2° Les bois et forêts susceptibles d'aménagement, d'exploitation régulière ou de reconstitution qui appartiennent aux collectivités et personnes morales suivantes, ou sur lesquels elles ont des droits de propriété indivis, et auxquels ce régime a été rendu applicable dans les conditions prévues à l'article L. 214-3 :
 - a) Les régions, la collectivité territoriale de Corse, les départements, les communes ou leurs groupements, les sections de communes ; b) Les établissements publics ; c) Les établissements d'utilité publique ; d) Les sociétés mutualistes et les caisses d'épargne.
- II. — Cessent de relever du régime forestier les bois et forêts de l'Etat mis à disposition d'une administration de l'Etat ou d'un établissement public national pour l'exercice de leurs missions.

Code forestier, article L.214-13 et suivants :

Les collectivités et autres personnes morales mentionnées au 2° du I de l'article L. 211-1 ne peuvent faire aucun défrichement de leurs bois sans autorisation de l'autorité administrative compétente de l'Etat. Les dispositions du premier alinéa de l'article L. 341-1 leur sont applicables.

Ces dispositions sont prises également en application des articles L.113-1 et suivants et R113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

7. Stationnement

Le règlement peut préciser le type ainsi que les principales caractéristiques des aires de stationnement imposées, minorer ces obligations en cas de possibilité de mutualisation, fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs qu'il délimite (proximité des transports en commun). Préciser les types de place autorisées (en surface, en silo, ...) et si elles sont imperméabilisées ou non.

Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- zones urbaines U,
- zone à urbaniser AU,
- zones agricoles A,
- zones naturelles et forestières N.

A l'intérieur de ces zones sont délimitées :

- Les réservations pour équipements publics ou espaces libres publics auxquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Les zones concernées par l'application des règles du Plan de Prévention des risques d'inondations (PPRI) de l'Eure moyenne sont indicées « i ».

1 - LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

UA – Zone bâtie en ordre continu à vocation principale d'habitat, correspondant au centre ancien comportant des habitations et des activités diverses.

UB – Zone réservée principalement aux habitations individuelles, correspondant au tissu pavillonnaire diffus marquant la transition avec les espaces naturels.

UZ – Zone réservée pour l'activité économique.

2 – LA ZONE A URBANISER à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE III est la suivante :

1 AU – Zone d'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble, à vocation principale d'habitat.

3 - LES ZONES AGRICOLES auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE IV sont les suivantes :

A – Zone agricole qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend **les secteurs Ap** présentant une sensibilité paysagère et où les constructions sont interdites.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE V est la suivante :

N - Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments qui la composent. Elle comprend **les secteurs Nj** présentant une sensibilité paysagère et où les constructions sont interdites.

5 – LES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

Figurent en outre au plan :

- Les emplacements réservés pour des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des équipements publics ou des espaces libres publics, auxquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme ; ces emplacements réservés sont figurés par une trame losangée noire sur le document graphique et figurent dans les annexes du PLU.
- Bande constructible, au titre des articles L.151-17 et 18 du code de l'urbanisme.
- Bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
- Les STECAL au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.
- Les éléments identifiés et soumis à des prescriptions au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme :
 - Les éléments remarquables du patrimoine bâti ou les ensembles architecturaux, figurés par des numéros d'inventaire dans un cercle rouge, ou un trait rouge pour les murs,
 - Les arbres protégés ou alignements d'arbres protégés : figurés par des trames vert clair symbolisant des plantations,
 - Les plans d'eau et haies boisées associées,
 - Les espaces boisés ou espaces verts, ainsi que les haies à conserver, protéger ou créer ; ces espaces boisés sont figurés par une trame verte sur le document graphique.

L'ensemble des éléments protégés est présenté dans des fiches d'inventaires dans les annexes du PLU.

- Les secteurs concernés par le Plan de prévention des risques d'inondation de l'Eure Moyenne (PPRi).
- Les zones humides (CU L.121-23) représentées par une trame bleue claire.
- Les axes majeurs de ruissellement temporaire, figurés par des lignes bleues suivant les principaux valons secs, doublés d'un aplat bleu dans les secteurs concernés par l'interdiction de construire.
- Une bande paysagée à conserver le long du ru sec représentée par une trame verte carroyée.
- Les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels figurent des prescriptions d'isolement acoustique.

6 – LE CONTENU DU RÈGLEMENT (règles et documents graphiques (Articles R151-9 à R151-16))

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.

Tous les articles ne sont pas obligatoirement réglementés.

Nomenclature recommandée pour l'élaboration du règlement d'un plan local d'urbanisme

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité¹

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations - Art. R151-30 à R151-36

2 - Mixité fonctionnelle et sociale – Art. R151-37 à R151-38

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Volumétrie et implantation des constructions - Art. R151-39 et R151-40

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Art. R151-41 à R151-42

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions - Art. R151-43

4 - Stationnement - Art. R151-44 à R151-46

III- Équipement et réseaux

1 - Desserte par les voies publiques ou privées - Art. R151-47 et R151-48

2 - Desserte par les réseaux - Art. R151-49 et R151-50

Le règlement est proportionné aux enjeux et comprend la structure suivante :

Section 1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

(paragraphe 1 : destinations et sous-destinations (articles R151-27 à R151-29))

Article 1 : destinations, usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Article 2 : destinations, usages, affectations des sols et activités soumises à conditions particulières

paragraphe 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (articles R151-30 à R151-36)

Article 3 : conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Les plans locaux d'urbanisme peuvent interdire ou soumettre à conditions les constructions dans certaines zones sur la base de ces destinations, sous destinations et selon certains types d'activités.

Pour mémoire, le code de l'urbanisme (Articles R 151-27 et suivants) définit les catégories suivantes pour l'occupation ou l'utilisation du sol :

Article R151-27

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;*
- 2° Habitation ;*
- 3° Commerce et activités de service ;*
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;*
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.*

Article R151-28

Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;*
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;*
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;*
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;*
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.*

Article R151-29

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Ci-dessous : les destinations et sous-destinations réglementaires issues de la réforme.

Limitation à 5 destinations et 20 sous-destinations
Des règles différenciées pourront être établies entre ces cinq destinations ainsi que selon les 20 sous-destinations limitatives suivantes :
Exploitation agricole et forestière : • Exploitation agricole • Exploitation forestière
Habitation : • Logement • Hébergement
Commerce et activités de service : • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire • Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition
Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations. Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations. Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination. En cas de travaux ,le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination. Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.
Les destinations sont définies : - par les sous-destinations qu'elles recouvrent - par référence à leur définition nationale prise par arrêté

Des règles différenciées peuvent donc être établies pour les 5 destinations et les 20 sous-destinations limitatives suivantes :

Habitation :

- Logement
- Hébergement

Commerce et activités de service :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Exploitation agricole et forestière :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations.

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.

Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination.

En cas de travaux ,le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.

Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.

Les destinations sont définies :

- par les sous-destinations qu'elles recouvrent
- par référence à leur définition nationale prise par arrêté

Les articles R.111-30 à 46 encadrent l'implantation des habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, des caravanes, et des campings.

Section 2. caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

sous-section 2.1. : volumétrie et implantation des constructions (articles R151-39 à R151-40)

Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

Article 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 7 : Emprise au sol (voir définitions en annexe)

Article 8 : Hauteur des constructions

sous-section 2.2. : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions (articles R151-41 à R151-42)

Article 9 : Aspect extérieur et aménagement des abords

Article 10 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (article R151-43)

Article 11 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

sous-section 2.4. : stationnement (articles R151-44 à R151-46)

Article 12 : Stationnement

Section 3. équipements et réseaux

Article 13 : conditions de desserte des terrains (articles R151-47 à R151-48)

Article 14 : Conditions de desserte par les réseaux (articles R151-49 à R151-50).

ARTICLE 4 – PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les installations et occupations du sol de toute nature, admises sous condition à l'article 2, peuvent être autorisées à condition de prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

1. Risque d'inondation : Plan de Prévention des risques d'inondations (PPRI) par débordement de l'Eure :

La commune est concernée par le Plan de Prévention des risques d'inondations (PPRI) par débordement de l'Eure : Eure moyenne, section Saint-Georges-Motel à Fontaine-Heudebourg, approuvé par arrêté préfectoral du 29 juillet 2011, puis modifié par arrêtés du 20/11/2014 puis du 14/09/2016.

Le secteur concerné par le risque d'inondation lié aux crues de l'Eure du PPRI est figuré par une inscription graphique sur le plan de zonage du PLU. Le respect des dispositions du PPRI est obligatoire. Celles-ci permettent notamment de :

- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses, et les limiter dans les autres zones inondables,
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- Sauvegarder l'équilibre des milieux, dépendant des petites crues et la qualité des paysages.
- Interdire les extractions pour création de plan d'eau,
- Interdire les affouillement et exhaussements des sols dans les secteurs couverts par l'aléa inondation pour préserver la ressource en eau, en dehors des mouvements de terrain associés à des constructions autorisées,
- Interdire la création ou l'aménagement de sous-sols.

Ces directives sont traduites dans la rédaction des règles des articles 1, 2, 4 et 11 des zones concernées.

2. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe.

3. Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

Dans les secteurs dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, ou un ru toute construction est interdite sur une distance de **5 m** de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs (lien avec inscription graphique au plan de zonage).

4. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions peuvent être autorisées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé.

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier), et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

5. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme) :

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Des prescriptions particulières sont notamment apportées aux articles 9.

6. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb (arrêté Préfectoral du 17 septembre 2002 classant zone à risque d'exposition au plomb l'ensemble du département de l'Eure).

7. Cavités souterraines :

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 mesurées et les annexes.

8. Isolement acoustique :

Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la législation en vigueur.

Les secteurs affectés par le bruit figurent sur le plan de zonage. Les dispositions figurant en annexe du présent règlement devront être respectées.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 16), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Par adaptation mineure, il faut entendre un faible dépassement de la norme fixée par le règlement qui, sans porter atteinte au droit des tiers, n'aboutira pas non plus à un changement du type d'urbanisation prévu.

Ces adaptations ne peuvent d'une façon générale être envisagées que pour des motifs résultant limitativement de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes

Dans le cas de parcelles couvertes par 2 zones de même nature : les règles applicables à l'unité foncière sont celles de la zone la plus représentée en surface.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE UA

Caractère de la zone :

ZONE PRÉSENTANT DES BÂTIMENTS CONSTRUITS PRINCIPALEMENT EN ORDRE CONTINU, RÉSERVÉE AUX HABITATIONS, POUVANT ACCUEILLIR DES SERVICES, COMMERCE ET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES.

La zone UA n'est pas desservie par les réseaux d'assainissement collectif. Les règles relatives à l'aménagement des parcelles applicables sont celles du SPANC.

Zone correspondant à la partie la plus ancienne du bourg de FAINS.

Elle se caractérise par :

- sa position centrale dans le village et le caractère aggloméré du tissu urbain (alignements / mitoyenneté),
- des vocations multiples des sols entre habitat et activités économiques diverses.

Cette zone est concernée en partie par les dispositions du Plan de Prévention des risques d'inondations (PPRI) par débordement de l'Eure : Eure moyenne, section Saint-Georges-Motel à Fontaine-Heudebourg.

Section 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sous-section 1-1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

ARTICLE UA 1 –Destinations, usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

SONT INTERDITS :

- Les exploitations agricole et forestière,
- L'hébergement, sauf cas autorisés à l'article UA 2,
- Les commerces et activités de service, sauf cas autorisés à l'article UA 2,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf cas autorisés à l'article UA 2,
- Les industries, entrepôts, centre de congrès et d'exposition,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux).

ARTICLE UA 2 – Destinations, usages, affectations des sols et activités soumises à conditions particulières

Sont soumis à conditions particulières :

- Commerce et activités de service :
 - Artisanat et commerce de détail sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage
 - Restauration
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Équipements sportifs
 - Autres équipements recevant du public
- Bureau

- L'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes, dont les installations agricoles, si les conditions suivantes sont respectées :
 - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances inacceptables au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les installations et occupations du sol de toute nature, admises sous condition à l'article 2, peuvent être autorisées à condition de prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à l'article 4 du titre I du présent règlement.

Pour la zone UA :

1. **Risque d'inondation : Plan de Prévention des risques d'inondations (PPRI) par débordement de l'Eure,**
2. **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible),**
3. **Risque d'inondation pluviale,**
4. **Canalisation de transport de matières dangereuses,**
5. **Protection du patrimoine archéologique,**
6. **Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme),**
7. **Exposition au plomb.**

Sous-section 1-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article UA-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE UA 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement public ou à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.

Elles pourront cependant s'édifier en retrait, en respectant **un retrait minimum de 3 m**, si la continuité du bâti est assurée par des constructions, des murs de clôtures, ou par les deux.

Aucune construction principale ne pourra s'implanter au-delà d'une bande de 25 m définie depuis l'alignement public ou à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.

L'implantation des portails est imposée avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement, en bordure des voies départementales.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages suivants **peuvent s'implanter librement sur la parcelle** :

- Les aménagements, extensions, ou surélévations de bâtiments existants non conformes à la règle à condition que le retrait existant (respectant les conditions définies à l'annexe I du présent règlement) avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.
- les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, auvent...), dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur totale est limitée à 3,50 m.
- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...),

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies (cf. définition en annexe) :

- le long de la voie secondaire, les constructions pourront être édifiées en retrait et la continuité du bâti pourra être assurée par un mur en maçonnerie.

VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE UA 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

La distance minimale entre les bâtiments agricoles et les habitations voisines des non-exploitants ne doit pas être inférieure à 50 m.

Limites latérales :

Les constructions doivent être édifiées sur une au moins des limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 3 m.

Autres limites séparatives (dont fond de parcelle) :

Les constructions peuvent s'implanter le long des autres limites séparatives, toutefois, les hauteurs totales (H) à la gouttière ou acrotère ne devront pas être supérieures à 3,50 m.

A défaut une marge d'isolement de 3 m minimum s'impose.

CAS PARTICULIERS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives :**

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes.

Aucune règle n'est imposée pour les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...) dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² et la hauteur totale est limitée à 3,50 m.

Lorsque la limite séparative est aussi une limite de la zone U avec une zone naturelle A ou N, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un minimum de 5 m.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre les bâtiments agricoles et les habitations voisines des non-exploitants ne doit pas être inférieure à 50 m.

La distance minimale entre deux constructions non contiguës, ne doit pas être inférieure à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) du bâtiment le moins élevé, avec un minimum de 2,50 m en cas de vue donnant dans des pièces secondaires, pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre, ou fenêtre à soufflet ne permettant pas de vue directe ...).

CAS PARTICULIER

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- aux extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes, à condition de ne pas réduire les marges existantes,
- aux locaux accessoires (annexes, abris de jardin, auvent...), dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur totale est limitée à 3,50 m.

ARTICLE UA 7 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet / de la superficie de l'unité foncière.

Dans les secteurs concernés par l'aléas inondation du PPRI (inscription graphique au plan), on se référera au règlement du PPRI en vigueur.

ARTICLE UA-8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, est limitée comme suit :

- 6,50 mètres à l'égout du toit,
- 9 mètres au faitage.

La hauteur totale des constructions s'implantant sur une limite séparative autre qu'une limite latérale, mesurée à partir du sol naturel, ne devra pas être supérieure à 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Des dépassements peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Dans la limite de 2 m pour assurer une continuité du bâti ou pour des éléments techniques (cheminée, machinerie, végétalisation de toiture...).
- Dans la limite de 2 m pour des constructions constituant l'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes, dont les installations agricoles.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

ARTICLE UA 9 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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 sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent présenter une unité de style, et s'intégrer au milieu environnant et au site,.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

Après examen au cas par cas par des instances concernées, les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, ainsi que pour des bâtiments présentant des performances énergétiques et environnementales élevées, ou l'utilisation de matériaux naturels et durables, sous réserve d'une bonne insertion du projet dans le paysage.

1 - Adaptation au sol

La construction devra s'adapter à l'orientation et la topographie du terrain d'implantation pour une bonne intégration, et favoriser son ensoleillement.

Les sous-sols sont interdits.

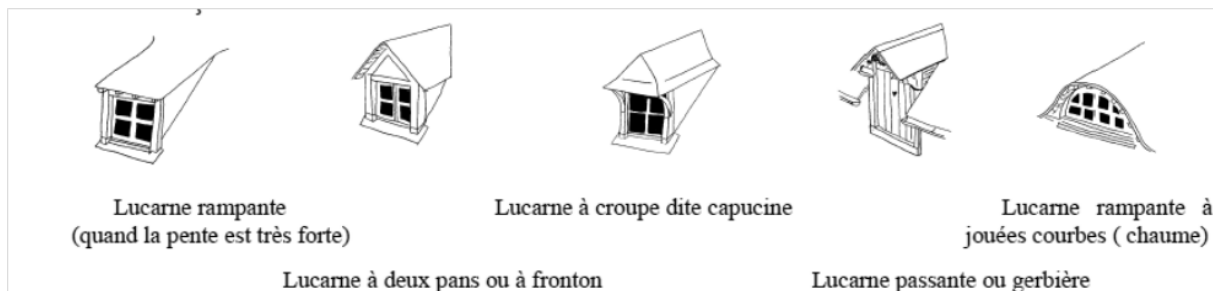
Dans la zone inondable figurée sur le plan de zonage, les dispositions du règlement du "Plan de Prévention du risque d'inondation PPRI de l'Eure Moyenne s'appliquent.

Dans les secteurs concernés par l'application du PPRI, les sous-sols sont interdits, les remblais sont strictement limités à la mise hors d'eau des constructions. Le premier niveau de plancher doit être surélevé de 20 cm par rapport à la cote moyenne du terrain en NGF normalisé 1969, et les clôtures ne doivent pas empêcher le libre écoulement des eaux...

2 - Forme et volume des constructions

- Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions harmonieuses.

- Les percements en façade des constructions sur la voie publique ou privée seront de proportion verticale à l'exception des entrées de garages ;
- Les ouvertures en toiture des constructions existantes pourront se faire en respectant l'identité locale
- Les lucarnes rampantes, ou outeau sont autorisés dans la mesure où leurs dimensions sont limitées et respectent l'identité locale.



3 – Façades

- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.
- Les façades présenteront un aspect harmonieux.
- Les enduits seront réalisés dans des tons soutenus en conformité avec les teintes locales dominantes et environnantes se rapprochant des couleurs de la pierre ou de la terre locale (teintes de marrons, brique ...ou beige ; grège, sable...), en se référant aux teintes recommandées dans l'annexe X du règlement.
- Si les façades comprennent un soubassement ou des corniches, ils seront réalisés par une variation de relief, de couleurs ou de matériaux, en accord avec la composition d'ensemble des façades.
- Les volets roulants sont tolérés à condition qu'ils soient installés au nu intérieur, et que les coffres ne créent pas un débord en façade.

4 – Aspect des constructions

Tous les aspects non régionaux sont interdits.

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales sont interdits en façade des constructions et en clôture. Il est préconisé de mettre en oeuvre des joints à la chaux qui sont adaptés à ce type de pierres.
- Les pignons pourront être recouverts par un essentage ou par un bardage de clins ou de planches de tonalité soutenu.
- Les antennes paraboliques ainsi que les appareillages électriques externes (climatisation par exemple) ne doivent pas être visibles de la voie publique ou privée, et être intégrés harmonieusement au bâti.

5- Toiture

Sont autorisés :

- Les toitures seront de style régional, d'aspect brun, rouge vieilli, ton ardoise, ou sablé champagne.
- Des parties limitées de toitures, ou éléments de couvertures, ainsi que la couverture des locaux accessoires peuvent être réalisés avec des matériaux tel que le zinc, le cuivre, le bac

- acier...etc...à condition de présenter une harmonie et une unité avec l'ensemble bâti.
- Les capteurs solaires présentant une teinte uniforme, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. L'insertion du capteur solaire sur la toiture devra s'inspirer de la charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires.
 - La toiture principale sera à deux versants avec une pente comprise entre 35° et 50°.
 - Les débords de toiture, en pignon, et en bas de pente de toit, sont recommandés pour être en harmonie avec le bâti existant et protéger les façades.
 - Les extensions ou modifications devront respecter la pente initiale de la toiture.
 - Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée, une toiture à un seul versant, ou une toiture terrasse pourront être tolérées pour les vérandas et pour les annexes ou extension de surface inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol initiale de la construction, à condition que la hauteur totale n'excède pas 4,50 mètres.
 - Les vérandas et autres volumes rapportés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et l'environnement.
 - A l'exception des cheminées, qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.
 - Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :
 - couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment ;
 - faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
 - être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
- Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses (volumes, matériaux, couleurs) doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.
- Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.
 - Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :
 - le cadre devra être du même coloris que le panneau ;
 - les panneaux à tubes sont interdits.

6 - Clôtures :

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes et avec le bâti, et avoir une hauteur maximum de 2 m.

Sont interdites toutes les clôtures d'aspect non local, constituées de matériaux suivants : les plaques de tôle pleines ou perforées, ainsi que les bâches.

CLÔTURES SUR VOIES :

Les clôtures sur rue devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et seront constituées :

- soit d'un mur réalisé en moellons de pays apparents, brique, ou en maçonnerie revêtue d'un enduit de ton soutenu en harmonie avec les teintes locales dominantes et environnantes des constructions (couleur grège, beige, sable ou rouge brique) ;
- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ;
- Les ouvrages d'entrées (pilastres, chaperons, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions.
- Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.
- Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle.

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES :

- Les clôtures en maçonnerie devront être revêtues d'un enduit de ton soutenu en conformité avec les teintes locales dominantes et environnantes (couleur grège, beige, sable ou rouge brique).
- Les clôtures non pleines, en grillage ou non, pourront être doublées d'une haie.
- Les grillages doivent être constitués de mailles larges afin de permettre la circulation de la petite faune.

7 – Constructions annexes :

- Les constructions annexes devront présenter un aspect dans des teintes s'harmonisant avec les constructions principales.
- Les locaux poubelles devront être intégrés à la construction, ou masqués par un écran ou une haie pour ne pas être visibles depuis la rue,
- Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en œuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.
- Les éléments techniques, comme les citernes ou réservoir, s'ils ne sont pas enterrés, doivent être masqués et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constituées d'essence locales (liste des essences en annexe).

8 - Éléments remarquables du paysage :

Les éléments de paysage protégés par application des dispositions des articles L. 151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, doivent être conservés.

Pour les bâtiments repérés au plan, les travaux d'aménagement et d'extension doivent être conçus :

- dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques,
- dans le respect de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

Leur simple démolition ne sera pas autorisée.

La restauration de ces éléments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité. Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments (préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques).

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre ou la brique, ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'ordonnancement et l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière doivent être respectés.

ARTICLE UA-10 : OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS
--

Non réglementé

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

ARTICLE UA 11 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS

Obligations imposées en matière de réalisation de surface écoaménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Une proportion au moins égale à 50% de la surface totale de la parcelle devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimum de 50 cm pour l'engazonnement, 70 cm pour les plantations d'arbustes.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées (Voir liste des essences recommandées en annexe). On privilégiera les haies champêtres constituées d'essences locales, dans le respect des règles d'implantation et de hauteur prévues par le code civil.

Les marges d'isolement et terrain libre de construction doivent comprendre des espaces verts en pleine terre, plantée à raison **d'un arbre de haute tige, de préférence fruitier ou feuillu, pour 200 m²** de cette surface libre de toute construction (sauf espaces comptés comme accès : ruelle, passage).

Les éléments techniques, comme les citernes ou réservoir, s'ils ne sont pas enterrés, doivent être masqués et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige pour ne pas être visible depuis l'espace public.

Les aires de stationnements aériens situés près des limites séparative doivent en être séparées par des haies vives à feuillage persistant dense, formant écran.

Les aires de stationnement aérien doivent être plantés à raisons d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Aménagement des marges de recul :

En limite des zones naturelles (zone agricole A, ou zone naturelle N), la marge de recul doit être traitée en espace vert et paysagée sur une largeur minimale de 5 m.

ESPACES BOISES SOUMIS À PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère paysager et végétal. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Y sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : sentiers, mobiliers urbains légers, aire de jeux, abris de jardins, kiosques...etc...

Les arbres remarquables isolés, ou alignements d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article L. 151-19 et L.151-23° du CU sont préservés. Leurs coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

Tous travaux ou aménagements concernant ces éléments protégés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sous-section 2.4. : Stationnement

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour y satisfaire, il est exigé de réaliser une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, c'est à dire :

- la création de 2 places de stationnement par logement pour les logements présentant une surface de plancher inférieure à 120 m²,
- la création d'une place supplémentaire de stationnement pour les logements présentant une surface de plancher comprise entre 120 m² et 180 m²,
- la création de deux places supplémentaires de stationnement pour les logements présentant une surface de plancher comprise entre 180 m² et 240 m²,
- ...etc ...

Toute création d'une nouvelle unité de logement par aménagement ou division du bâti existant entraîne la même obligation de création d'emplacements de parking qu'en cas de construction d'un logement neuf.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Au moins la moitié (50 %) des places réalisées doit être conçue pour rester perméables. La surface de ces places de stationnement non- imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Lorsque l'obligation porte sur la réalisation de deux places de stationnement, celles-ci devront être réalisées de façon à ce que l'accès à l'une n'interdise pas l'accès à l'autre (place commandée).

Les places "commandées", c'est-à-dire une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement (nécessitant le déplacement d'un autre véhicule), sont comptées pour moitié.

Stationnement vélos :

2% minimum de la surface de plancher créée doit être dédiée au stationnement des vélos.

Les autres destinations que l'habitation doivent respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

Section 3. Equipement et réseaux

Sous-section 3-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

ARTICLE UA 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS (Articles R151-47 à R151-48)

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

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une **largeur minimum de 3,50 m**.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.

Dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains avoisinants, pour limiter la multiplication des accès et la consommation d'espace naturel par des allées privatives qui ne pourront pas être mitoyennes, les accès présentant des dimensions insuffisantes en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution pourront être interdits.

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Leur création, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile à double sens, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la chaussée : 5,50 mètres,
- largeur minimum de la plate-forme : 8 mètres.
- Ne pas comporter de virage présentant un rayon inférieur à 9,50 m.

2 – DESSERTE PIETONNE ET CYCLABLE

Des emprises destinées à la circulation des piétons ou des cycles pourront être imposées pour faciliter et sécuriser les déplacements, notamment pour accéder aux équipements publics et mettre en relation les différents secteurs de la commune.

Sous-section 3-2 : Desserte par les réseaux

ARTICLE UA 14 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

a) Eaux usées

Les réseaux et les raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) de l'Agglomération ainsi qu'à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur, en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :

- Réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
- Réalisation d'ouvrages garantissant une infiltration à la parcelle,
- Récupération et stockage des eaux.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel. Les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Cette disposition s'applique pour tous les travaux d'extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

4- Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

5 - COLLECTE DES DÉCHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Un emplacement, à l'abri de la vue depuis la rue, et à l'écart du passage, doit être prévu sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation **à usage collectif ou groupement pavillonnaire**.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

CHAPITRE UB

Caractère de la zone :

ZONE RÉSIDENTIELLE RÉSERVÉE PRINCIPALEMENT AUX HABITATIONS INDIVIDUELLES, POUVANT ACCUEILLIR DES SERVICES, COMMERCE ET ACTIVITÉS.

La zone UB n'est pas desservie par les réseaux d'assainissement collectif. Les règles relatives à l'aménagement des parcelles applicables sont celles du SPANC.

Il s'agit des secteurs d'extension récente de la commune, sous forme pavillonnaire.

Ils sont déjà urbanisés et les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce secteur est à vocation mixte d'habitat, d'activités et de services.

La zone UB correspond au tissu urbain plus diffus, se caractérisant par une implantation de la construction en retrait sur la parcelle, un coefficient d'espace vert plus important, et une clôture végétalisée ou grillagée.

Cette zone est concernée en partie par les dispositions du Plan de Prévention des risques d'inondations (PPRI) par débordement de l'Eure : Eure moyenne, section Saint-Georges-Motel à Fontaine-Heudebourg.

Section 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sous-section 1-1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

ARTICLE UB 1 –Destinations, usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

SONT INTERDITS :

- Les exploitations agricole et forestière,
- L'hébergement, sauf cas autorisés à l'article UB 2,
- Les commerces et activités de service, sauf cas autorisés à l'article UB 2,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf cas autorisés à l'article UB 2,
- Les industries, entrepôts, centre de congrès et d'exposition,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux).

ARTICLE UB 2 – Destinations, usages, affectations des sols et activités soumises à conditions particulières

Sont soumis à conditions particulières :

- Commerce et activités de service :
 - Artisanat et commerce de détail sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage
 - Restauration
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Équipements sportifs
 - Autres équipements recevant du public
- Bureau

- L'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes, dont les installations agricoles, si les conditions suivantes sont respectées :
 - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances inacceptables au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les installations et occupations du sol de toute nature, admises sous condition à l'article 2, peuvent être autorisées à condition de prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à l'article 4 du titre I du présent règlement.

Pour la zone UB :

1. **Risque d'inondation : Plan de Prévention des risques d'inondations (PPRI) par débordement de l'Eure,**
2. **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible),**
3. **Risque d'inondation pluviale,**
4. **Protection du patrimoine archéologique,**
5. **Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 121-23 et suivants du code de l'urbanisme),**
6. **Exposition au plomb.**

Sous-section 1-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article UB-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle
--

Sans objet.

Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE UB 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Les constructions principales doivent être édifiées en retrait à une distance d'au moins 6 m de l'alignement public ou de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.

Aucune construction principale ne pourra s'implanter au-delà d'une bande de 25 m définie depuis l'alignement public ou de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.

L'implantation des portails est imposée avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement, en bordure des voies départementales.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages suivants **peuvent s'implanter librement sur la parcelle** :

- Les aménagements, extensions, ou surélévations de bâtiments existants non conformes à la règle à condition que le retrait existant (respectant les conditions définies à l'annexe I du présent règlement) avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.
- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, auvent...), dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur totale est limitée à 3,50 m.
- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).

VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE UB 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

La distance minimale entre les bâtiments agricoles et les habitations voisines des non-exploitants ne doit pas être inférieure à 50 m.

Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une au moins des limites latérales. A défaut d'implantation sur les limites latérales, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 4 m.

Autres limites séparatives (dont fond de parcelle) :

Les constructions peuvent s'implanter le long des autres limites séparatives, toutefois, les hauteurs totales (H) à la gouttière ou acrotère ne devront pas être supérieures à 3,50 m.

A défaut une marge d'isolement de 3 m minimum s'impose.

CAS PARTICULIERS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives :**

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes.

Aucune règle n'est imposée pour les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...) dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² et la hauteur totale est limitée à 3,50 m.

Lorsque la limite séparative est aussi une limite de la zone U avec une zone naturelle A ou N, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un minimum de 5 m.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre les bâtiments agricoles et les habitations voisines des non-exploitants ne doit pas être inférieure à 50 m.

ARTICLE UB 7 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet / de la superficie de l'unité foncière.

Dans les secteurs concernés par l'aléas inondation du PPRI (inscription graphique au plan), on se référera au règlement du PPRI en vigueur.

ARTICLE UB-8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, est limitée comme suit :

- 6,50 mètres à l'égout du toit,
- 9 mètres au faitage.

La hauteur totale des constructions s'implantant sur une limite séparative autre qu'une limite latérale, mesurée à partir du sol naturel, ne devra pas être supérieure à 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Des dépassements peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Dans la limite de 2 m pour assurer une continuité du bâti ou pour des éléments techniques (cheminée, machinerie, végétalisation de toiture...).
- Dans la limite de 2 m pour des constructions constituant l'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes, dont les installations agricoles.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

ARTICLE UB 9 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS
--

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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 sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent présenter une unité de style, et s'intégrer au milieu environnant et au site,.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

Après examen au cas par cas par des instances concernées, les dispositions indiquées peuvent être

adaptées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, ainsi que pour des bâtiments présentant des performances énergétiques et environnementales élevées, ou l'utilisation de matériaux naturels et durables, sous réserve d'une bonne insertion du projet dans le paysage.

1 - Adaptation au sol

La construction devra s'adapter à l'orientation et la topographie du terrain d'implantation pour une bonne intégration, et favoriser son ensoleillement.

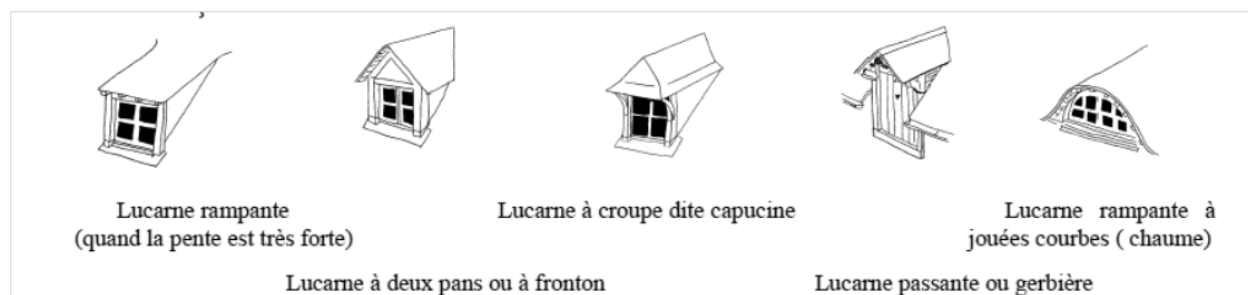
Les sous-sols sont interdits.

Dans la zone inondable figurée sur le plan de zonage, les dispositions du règlement du "Plan de Prévention du risque d'inondation PPRI de l'Eure Moyenne s'appliquent.

Dans les secteurs concernés par l'application du PPRI, les sous-sols sont interdits, les remblais sont strictement limités à la mise hors d'eau des constructions. Le premier niveau de plancher doit être surélevé de 20 cm par rapport à la cote moyenne du terrain en NGF normalisé 1969, et les clôtures ne doivent pas empêcher le libre écoulement des eaux...

2 - Forme et volume des constructions

- Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions harmonieuses.
- Les percements en façade des constructions sur la voie publique ou privée seront de proportion verticale à l'exception des entrées de garages ;
- Les ouvertures en toiture des constructions existantes pourront se faire
- Les lucarnes rampantes, ou oteau sont autorisés dans la mesure où leurs dimensions sont limitées et respectent l'identité locale.



3 – Façades

- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.
- Les façades présenteront un aspect harmonieux.
- Les enduits seront réalisés dans des tons soutenus en conformité avec les teintes locales dominantes et environnantes se rapprochant des couleurs de la pierre ou de la terre locale (teintes de marrons, brique ...ou beige ; grège, sable...), en se référant aux teintes recommandées dans l'annexe X du règlement.
- Si les façades comprennent un soubassement ou des corniches, ils seront réalisés par une variation de relief, de couleurs ou de matériaux, en accord avec la composition d'ensemble des façades.
- Les volets roulants sont tolérés à condition qu'ils soient installés au nu intérieur, et que les coffres ne créent pas un débord en façade.

4 – Aspect des constructions

Tous les aspects non régionaux sont interdits.

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales sont interdits en façade des constructions et en clôture. Il est préconisé de mettre en oeuvre des joints à la chaux qui sont adaptés à ce type de pierres.
- Les pignons pourront être recouverts par un essentage ou par un bardage de clins ou de planches de tonalité soutenu.
- Les antennes paraboliques ainsi que les appareillages électriques externes (climatisation par exemple) ne doivent pas être visibles de la voie publique ou privée, et être intégrés harmonieusement au bâti.

5- Toiture

Sont autorisés :

- Les toitures seront de style régional, d'aspect brun, rouge vieilli, ton ardoise, ou sablé champagne.
- Des parties limitées de toitures, ou éléments de couvertures, ainsi que la couverture des locaux accessoires peuvent être réalisés avec des matériaux tel que le zinc, le cuivre, le bac acier...etc...à condition de présenter une harmonie et une unité avec l'ensemble bâti.
- Les capteurs solaires présentant une teinte uniforme, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. L'insertion du capteur solaire sur la toiture devra s'inspirer de la charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires.
- La toiture principale sera à deux versants avec une pente comprise entre 35° et 50°.
- Les débords de toiture, en pignon, et en bas de pente de toit, sont recommandés pour être en harmonie avec le bâti existant et protéger les façades.
- Les extensions ou modifications devront respecter la pente initiale de la toiture.
- Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée, une toiture à un seul versant, ou une toiture terrasse pourront être tolérées pour les vérandas et pour les annexes ou extension de surface inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol initiale de la construction, à condition que la hauteur totale n'excède pas 4,50 mètres.
- Les vérandas et autres volumes rapportés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et l'environnement.
- A l'exception des cheminées, qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.
- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants:
 - couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment ;
 - faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
 - être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses (volumes, matériaux, couleurs) doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.
- Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :
 - ils devront respecter la pente de la toiture ;

- le cadre devra être du même coloris que le panneau ;
- les panneaux à tubes sont interdits.

6 - Clôtures :

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes et avec le bâti, et avoir une hauteur maximum de 2 m.

Sont interdites toutes les clôtures d'aspect non local, constituées de matériaux suivants : les plaques de tôle pleines ou perforées, ainsi que les bâches.

CLÔTURES SUR VOIES :

Les clôtures sur rue devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et seront constituées d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux d'une hauteur maximum de 0,60 m, surmonté d'une grille à barreaux droits ;

- Les ouvrages d'entrées (pilastres, chaperons, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions.
- Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.
- Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle.

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES :

- Les clôtures en maçonnerie devront être revêtues d'un enduit de ton soutenu en conformité avec les teintes locales dominantes et environnantes (couleur grège, beige, sable ou rouge brique).
- Les clôtures non pleines, en grillage ou non, pourront être doublées d'une haie.
- Les grillages doivent être constitués de mailles larges afin de permettre la circulation de la petite faune.

7 – Constructions annexes :

- Les constructions annexes devront présenter un aspect dans des teintes s'harmonisant avec les constructions principales.
- Les locaux poubelles devront être intégrés à la construction, ou masqués par un écran ou une haie pour ne pas être visibles depuis la rue,
- Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en œuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.
- Les éléments techniques, comme les citernes ou réservoir, s'ils ne sont pas enterrés, doivent être masqués et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constituées d'essence locales (liste des essences en annexe).

8 - Éléments remarquables du paysage :

Les éléments de paysage protégés par application des dispositions de l'article L. 121-23 du CU et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés.

Pour les bâtiments repérés au plan, les travaux d'aménagement et d'extension doivent être conçus :

- dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques,

- dans le respect de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

Leur simple démolition ne sera pas autorisée.

La restauration de ces éléments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité. Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments (préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques).

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre ou la brique, ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'ordonnancement et l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière doivent être respectés.

ARTICLE UB-10 : OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS
--

Non réglementé

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

ARTICLE UB 11 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS

Obligations imposées en matière de réalisation de surface écoaménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Une proportion au moins égale à 60% de la surface totale de la parcelle devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimum de 50 cm pour l'engazonnement, 70 cm pour les plantations d'arbustes.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées (Voir liste des essences recommandées en annexe). On privilégiera les haies champêtres constituées d'essences locales, dans le respect des règles d'implantation et de hauteur prévues par le code civil.

Les marges d'isolement et terrain libre de construction doivent comprendre des espaces verts en pleine terre, plantée à raison **d'un arbre de haute tige, de préférence fruitier ou feuillu, pour 200 m²** de cette surface libre de toute construction (sauf espaces comptés comme accès : ruelle, passage).

Les éléments techniques, comme les citernes ou réservoir, s'ils ne sont pas enterrés, doivent être masqués et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige pour ne pas être visible depuis l'espace public.

Les aires de stationnements aériens situés près des limites séparatives doivent en être séparées par des haies vives à feuillage persistant dense, formant écran.

Les aires de stationnement aérien doivent être plantés à raisons d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Aménagement des marges de recul :

En limite des zones naturelles (zone agricole A, ou zone naturelle N), la marge de recul doit être traitée en espace vert et paysagée sur une largeur minimale de 5 m.

ESPACES BOISES SOUMIS À PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère paysager et végétal. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Y sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : sentiers, mobiliers urbains légers, aire de jeux, abris de jardins, kiosques...etc...

Les arbres remarquables isolés, ou alignements d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article L. 151-19 et L.151-23° du CU sont préservés. Leurs coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

Tous travaux ou aménagements concernant ces éléments protégés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sous-section 2.4. : Stationnement

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour y satisfaire, il est exigé de réaliser une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, c'est à dire :

- la création de 2 places de stationnement par logement pour les logements présentant une surface de plancher inférieure à 120 m²,
- la création d'une place supplémentaire de stationnement pour les logements présentant une surface de plancher comprise entre 120 m² et 180 m²,
- la création de deux places supplémentaires de stationnement pour les logements présentant une surface de plancher comprise entre 180 m² et 240 m²,
- ...etc ...

Toute création d'une nouvelle unité de logement par aménagement ou division du bâti existant entraîne la même obligation de création d'emplacements de parking qu'en cas de construction d'un logement neuf.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Au moins la moitié (50 %) des places réalisées doit être conçue pour rester perméables. La surface de ces places de stationnement non- imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Lorsque l'obligation porte sur la réalisation de deux places de stationnement, celles-ci devront être réalisées de façon à ce que l'accès à l'une n'interdise pas l'accès à l'autre (place commandée).

Les places "commandées", c'est-à-dire une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement (nécessitant le déplacement d'un autre véhicule), sont comptées pour moitié.

Stationnement vélos :

2% minimum de la surface de plancher créée doit être dédiée au stationnement des vélos.

Les autres destinations que l'habitation doivent respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

Section 3. Equipement et réseaux

Sous-section 3-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

ARTICLE UB 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une **largeur minimum de 3,50 m**.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.

Dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains avoisinants, pour limiter la multiplication des accès et la consommation d'espace naturel par des allées privatives qui ne pourront pas être mitoyennes, les accès présentant des dimensions insuffisantes en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution pourront être interdits.

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Leur création, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile à double sens, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la chaussée : 5,50 mètres,
- largeur minimum de la plate-forme : 8 mètres.
- Ne pas comporter de virage présentant un rayon inférieur à 9,50 m.

2 – DESSERTE PIETONNE ET CYCLABLE

Des emprises destinées à la circulation des piétons ou des cycles pourront être imposées pour faciliter et sécuriser les déplacements, notamment pour accéder aux équipements publics et mettre en relation les différents secteurs de la commune.

Sous-section 3-2 : Desserte par les réseaux

ARTICLE UB 14 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX
--

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

a) Eaux usées

Les réseaux et les raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) de l'Agglomération ainsi qu'à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur, en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :

- Réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
- Réalisation d'ouvrages garantissant une infiltration à la parcelle,
- Récupération et stockage des eaux.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel. Les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Cette disposition s'applique pour tous les travaux d'extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

4- Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

5 - COLLECTE DES DÉCHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Un emplacement, à l'abri de la vue depuis la rue, et à l'écart du passage, doit être prévu sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation **à usage collectif ou groupement pavillonnaire**.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

CHAPITRE UZ

Caractère de la zone :

ZONE RÉSERVÉE POUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE.

La zone UZ n'est pas desservie par les réseaux d'assainissement collectif. Les règles relatives à l'aménagement des parcelles applicables sont celles du SPANC.

Il s'agit d'un secteur d'extension récente de la commune, réservé aux activités économiques, déjà urbanisés. Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone est concernée en partie par les dispositions du Plan de Prévention des risques d'inondations (PPRI) par débordement de l'Eure : Eure moyenne, section Saint-Georges-Motel à Fontaine-Heudebourg.

Section 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sous-section 1-1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

ARTICLE UZ 1 –Destinations, usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

SONT INTERDITS :

- Les exploitations agricole et forestière,
- Les habitations sauf cas autorisés à l'article UZ 2,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf cas autorisés à l'article UZ 2,
- Les cinémas, les centres de congrès et d'exposition,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux).

ARTICLE UZ 2 – Destinations, usages, affectations des sols et activités soumises à conditions particulières

Sont soumis à conditions particulières :

- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition qu'elles aient un caractère de logement de fonction, ou qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'un logement par unité foncière.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
- L'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes, dont les installations agricoles, si les conditions suivantes sont respectées :
 - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances inacceptables au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les installations et occupations du sol de toute nature, admises sous condition à l'article 2, peuvent être autorisées à condition de prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à l'article 4 du titre I du présent règlement.

Pour la zone UZ :

1. **Risque d'inondation : Plan de Prévention des risques d'inondations (PPRI) par débordement de l'Eure,**
2. **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible),**
3. **Risque d'inondation pluviale,**
4. **Protection du patrimoine archéologique,**
5. **Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme),**
6. **Exposition au plomb.**

Sous-section 1-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article UZ-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle
--

Sans objet.

Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE UZ 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Les constructions principales doivent être édifiées en retrait à une distance d'au moins 25 m de l'alignement public ou de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.

L'implantation des portails est imposée avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement, en bordure des voies départementales.

ARTICLE UZ 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une au moins des limites latérales. A défaut d'implantation sur les limites latérales, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 3 m.

Autres limites séparatives (dont fond de parcelle) :

Les constructions peuvent s'implanter le long des autres limites séparatives, toutefois, les hauteurs totales (H) à la gouttière ou acrotère ne devront pas être supérieures à 3,50 m.

A défaut une marge d'isolement de **3 m** minimum s'impose.

CAS PARTICULIERS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives :**

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes.

Lorsque la limite séparative est aussi une limite de la zone U avec une zone naturelle A ou N, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un minimum de 5 m.

ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UZ 7 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet / de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UZ-8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **9 m au faîtage pour les habitations**.

La hauteur totale des **bâtiments d'activités** est limitée à **15 mètres**.

La hauteur totale des constructions s'implantant sur une limite séparative autre qu'une limite latérale, mesurée à partir du sol naturel, ne devra pas être supérieure à 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 2 m dans les cas suivants :

- pour permettre d'assurer une continuité des toits entre la construction et les constructions voisines,
- pour tenir compte de la pente des terrains,
- ponctuellement, pour permettre la réalisation d'éléments ou de volumes architecturaux ne rompant pas l'harmonie architecturale du bâti, ou pour des éléments techniques ou fonctionnels (châteaux d'eau, cheminées, machinerie, végétalisation de toiture, colonnes d'aération, réservoirs silos et autres structures verticales ...).

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

ARTICLE UZ 9 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Après examen au cas par cas par des instances concernées, les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, ainsi que pour des bâtiments présentant des performances énergétiques et environnementales élevées, ou l'utilisation de matériaux naturels et durables, sous réserve d'une bonne insertion du projet dans le paysage.

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

La construction devra s'adapter à l'orientation et à la topographie du terrain d'implantation pour une bonne intégration, et pour favoriser son ensoleillement. Elle devra également être adaptée pour éviter l'inondation des sous-sols.

Les sous-sols sont interdits.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site. Ces études s'appliquent également aux clôtures.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. L'insertion des bâtiments sera améliorée par un accompagnement paysager.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, parpaings, etc. ...).

Les bardages en tôle ondulée galvanisée, en matière plastique et en fibre-ciment sont interdits.

Les couleurs foncées, les teintes sombres et discrètes doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments, en se référant aux teintes recommandées dans l'annexe du règlement (les couleurs vives et le blanc pur sont proscrits).

Les clôtures doivent être constituées d'une haie, constituée d'essences locales variées (Voir liste des essences autorisées en annexe), doublée éventuellement d'un grillage sur des poteaux n'excédant pas une hauteur de 2 m.

Les grillages doivent être constitués de mailles larges afin de permettre la circulation de la petite faune.

Dans la zone inondable figurée sur le plan de zonage, les dispositions du règlement du "Plan de Prévention du risque d'inondation PPRI de l'Eure Moyenne s'appliquent.

Dans les secteurs concernés par l'application du PPRI, les sous-sols sont interdits, les remblais sont strictement limités à la mise hors d'eau des constructions. **Le premier niveau de plancher doit être surélevé de 20 cm par rapport à la cote moyenne du terrain en NGF normalisé 1969, et les clôtures ne doivent pas empêcher le libre écoulement des eaux...**

ARTICLE UZ-10 : OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS
--

Non réglementé

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

ARTICLE UZ 11 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS
--

Obligations imposées en matière de réalisation de surface écoaménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Une proportion au moins égale à 10% de la surface totale de la parcelle devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimum de 50 cm pour l'engazonnement, 70 cm pour les plantations d'arbustes.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées (Voir liste des essences recommandées en annexe). On privilégiera les haies champêtres constituées d'essences locales, dans le respect des règles d'implantation et de hauteur prévues par le code civil.

Les marges d'isolement et terrain libre de construction doivent comprendre des espaces verts en pleine terre, plantée à raison **d'un arbre de haute tige, de préférence fruitier ou feuillu, pour 200 m²** de cette surface libre de toute construction (sauf espaces comptés comme accès : ruelle, passage).

Les éléments techniques, comme les citernes ou réservoir, s'ils ne sont pas enterrés, doivent être masqués et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige pour ne pas être visible depuis l'espace public.

Les aires de stationnements aériens situés près des limites séparative doivent en être séparées par des haies vives à feuillage persistant dense, formant écran.

Les aires de stationnement aérien doivent être plantés à raisons d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Aménagement des marges de recul :

En limite des zones naturelles (zone agricole A, ou zone naturelle N), la marge de recul doit être traitée en espace vert et paysagée sur une largeur minimale de 5 m.

Sous-section 2.4. : Stationnement

ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet en nombre suffisant pour la destination du bâtiment.

Au moins la moitié (50 %) des places réalisées doit être conçue pour rester perméables. La surface de ces places de stationnement non- imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Stationnement vélos :

2% minimum de la surface de plancher créée doit être dédiée au stationnement des vélos.

Les autres destinations doivent respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

Section 3. Equipement et réseaux

Sous-section 3-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

ARTICLE UZ 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une **largeur minimum de 3,50 m.**

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.

Dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains avoisinants, pour limiter la multiplication des accès et la consommation d'espace naturel par des allées privatives qui ne pourront pas être mitoyennes, les accès présentant des dimensions insuffisantes en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution pourront être interdits.

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Leur création, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile à double sens, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la chaussée : 5,50 mètres,
- largeur minimum de la plate-forme : 8 mètres.
- Ne pas comporter de virage présentant un rayon inférieur à 9,50 m.

2 – DESSERTE PIETONNE ET CYCLABLE

Des emprises destinées à la circulation des piétons ou des cycles pourront être imposées pour faciliter et sécuriser les déplacements, notamment pour accéder aux équipements publics et mettre en relation les différents secteurs de la commune.

Sous-section 3-2 : Desserte par les réseaux

ARTICLE UZ 14 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

a) Eaux usées

Les réseaux et les raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) de l'Agglomération ainsi qu'à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur, en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :

- Réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
- Réalisation d'ouvrages garantissant une infiltration à la parcelle,
- Récupération et stockage des eaux.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel. Les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Cette disposition s'applique pour tous les travaux d'extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

4- Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

5 - COLLECTE DES DÉCHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Un emplacement, à l'abri de la vue depuis la rue, et à l'écart du passage, doit être prévu sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

CHAPITRE AU

Caractère de la zone :

CETTE ZONE COMPREND DES TERRAINS NON EQUIPES, DESTINES A UNE URBANISATION FUTURE SOUS FORME D'OPERATIONS D'ENSEMBLE À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT.

L'URBANISATION DE LA ZONE EST SUBORDONNÉE AU RESPECT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DÉFINIES DANS LA PIÈCE N°4 DU PLU.

Cette zone est concernée en partie par les dispositions du Plan de Prévention des risques d'inondations (PPRI) par débordement de l'Eure : Eure moyenne, section Saint-Georges-Motel à Fontaine-Heudebourg.

Section 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sous-section 1-1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

ARTICLE AU 1 –Destinations, usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

SONT INTERDITS :

- les exploitations agricole et forestière,
- L'hébergement, sauf cas autorisés à l'article AU 2,
- Les commerces et activités de service, sauf cas autorisés à l'article AU 2,
- Les industries, entrepôts, centre de congrès et d'exposition,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux).

ARTICLE AU 2 – Destinations, usages, affectations des sols et activités soumises à conditions particulières

SOUS RESERVE D'AVOIR SATISFAIT AUX CONDITIONS PRÉALABLES D'AMÉNAGEMENT, L'URBANISATION DE LA ZONE EST POSSIBLE EN PLUSIEURS TRANCHES OPÉRATIONNELLES, ET EN COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DÉFINIES DANS LA PIÈCE N°4 DU PLU.

SONT ADMIS :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les équipements publics et d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations destinées à une activité artisanale sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,

SONT ADMIS SANS ÊTRE SOUMIS AUX CONDITIONS PRÉALABLES D'AMÉNAGEMENT :

- Les équipements d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers,
- Les affouillements et exhaussements des sols liés aux travaux de constructions et aménagement paysager des espaces non construits,
- **Sont soumis à conditions particulières :**
 - Commerce et activités de service :
 - Artisanat et commerce de détail sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage
 - Restauration
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Hébergement hôtelier et touristique
 - Équipements d'intérêt collectif et services publics
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Équipements sportifs
 - Autres équipements recevant du public
 - Bureau

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les installations et occupations du sol de toute nature, admises sous condition à l'article 2, peuvent être autorisées à condition de prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à l'article 4 du titre I du présent règlement.

Pour la zone AU :

1. **Risque d'inondation : Plan de Prévention des risques d'inondations (PPRI) par débordement de l'Eure,**
2. **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible),**
3. **Risque d'inondation pluviale,**
4. **Protection du patrimoine archéologique,**

5. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 121-23 et suivants du code de l'urbanisme),
6. Exposition au plomb.

Sous-section 1-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article AU-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle
--

Sans objet.

Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE AU 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Les constructions principales doivent être édifiées en totalité dans les bandes constructibles matérialisées dans le document d'orientation d'aménagement et de programmation, et au plan de zonage à l'exception :

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages suivants **peuvent s'implanter librement sur la parcelle** :

- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, auvent...), dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur totale est limitée à 3,50 m.
- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...),

VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE AU 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

La distance minimale entre les bâtiments agricoles et les habitations voisines des non-exploitants ne doit pas être inférieure à 50 m.

Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une au moins des limites latérales. A défaut d'implantation sur les limites latérales, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 4 m.

Autres limites séparatives (dont fond de parcelle) :

Les constructions peuvent s'implanter le long des autres limites séparatives, toutefois, les hauteurs totales (H) à la gouttière ou acrotère ne devront pas être supérieures à 3,50 m.

A défaut une marge d'isolement de **3 m** minimum s'impose.

CAS PARTICULIERS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives :**

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes.

Aucune règle n'est imposée pour les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...) dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² et la hauteur totale est limitée à 3,50 m.

Lorsque la limite séparative est aussi une limite de la zone AU avec une zone naturelle A ou N, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un minimum de 5 m.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre les bâtiments agricoles et les habitations voisines des non-exploitants ne doit pas être inférieure à 50 m.

ARTICLE AU 7 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet / de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE AU-8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, est limitée comme suit :

- 6,50 mètres à l'égout du toit,
- 9 mètres au faîtage.

La hauteur totale des constructions s'implantant sur une limite séparative autre qu'une limite latérale, mesurée à partir du sol naturel, ne devra pas être supérieure à 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Des dépassements peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Dans la limite de 2 m pour assurer une continuité du bâti ou pour des éléments techniques (cheminée, machinerie, végétalisation de toiture...).
- Dans la limite de 2 m pour des constructions constituant l'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes, dont les installations agricoles.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

ARTICLE AU 9 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS
--

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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 sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent présenter une unité de style, et s'intégrer au milieu environnant et au site,.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

Après examen au cas par cas par des instances concernées, les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, ainsi que pour des bâtiments présentant des performances énergétiques et environnementales élevées, ou l'utilisation de matériaux naturels et durables, sous réserve d'une bonne insertion du projet dans le paysage.

1 - Adaptation au sol

La construction devra s'adapter à l'orientation et la topographie du terrain d'implantation pour une bonne intégration, et favoriser son ensoleillement.

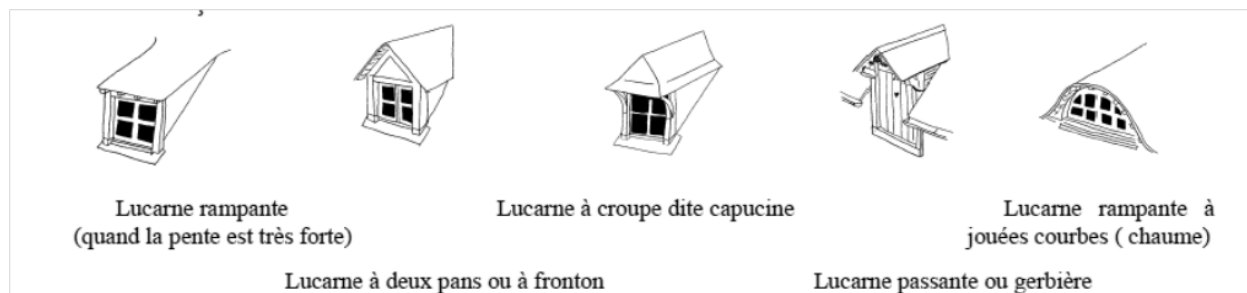
Les sous-sols sont interdits.

Dans la zone inondable figurée sur le plan de zonage, les dispositions du règlement du "Plan de Prévention du risque d'inondation PPRI de l'Eure Moyenne s'appliquent.

Dans les secteurs concernés par l'application du PPRI, les sous-sols sont interdits, les remblais sont strictement limités à la mise hors d'eau des constructions. Le premier niveau de plancher doit être surélevé de 20 cm par rapport à la cote moyenne du terrain en NGF normalisé 1969, et les clôtures ne doivent pas empêcher le libre écoulement des eaux...

2 - Forme et volume des constructions

- Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions harmonieuses.
- Les percements en façade et les ouvertures en toiture pourront se faire dans le respect de l'identité locale.
- Les lucarnes rampantes, ou outeau sont autorisés dans la mesure où leurs dimensions sont limitées et respectent l'identité locale.



3 – Façades

- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.
- Les façades présenteront un aspect harmonieux.
- Les enduits seront réalisés dans des tons soutenus en conformité avec les teintes locales dominantes et environnantes se rapprochant des couleurs de la pierre ou de la terre locale (teintes de marrons, brique ...ou beige ; grège, sable...), en se référant aux teintes recommandées dans l'annexe X du règlement.
- Si les façades comprennent un soubassement ou des corniches, ils seront réalisés par une variation de relief, de couleurs ou de matériaux, en accord avec la composition d'ensemble des façades.
- Les volets roulants sont tolérés à condition qu'ils soient installés au nu intérieur, et que les coffres ne créent pas un débord en façade.

4 – Aspect des constructions

Tous les aspects non régionaux sont interdits.

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales sont interdits en façade des constructions et en clôture. Il est préconisé de mettre en œuvre des joints à la chaux qui sont adaptés à ce type de pierres.
- Les pignons pourront être recouverts par un essentage ou par un bardage de clins ou de planches de tonalité soutenu.
- Les antennes paraboliques ainsi que les appareillages électriques externes (climatisation par exemple) ne doivent pas être visibles de la voie publique ou privée, et être intégrés harmonieusement au bâti.

5 - Toiture

Sont autorisés :

- Les toitures seront de style régional, d'aspect brun, rouge vieilli, ton ardoise, ou sablé champagne.

- Des parties limitées de toitures, ou éléments de couvertures, ainsi que la couverture des locaux accessoires peuvent être réalisés avec des matériaux tel que le zinc, le cuivre, le bac acier...etc...à condition de présenter une harmonie et une unité avec l'ensemble bâti.
- Les capteurs solaires présentant une teinte uniforme, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. L'insertion du capteur solaire sur la toiture devra s'inspirer de la charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires.
- La toiture principale sera à deux versants avec une pente comprise entre 35° et 50°.
- Les débords de toiture, en pignon, et en bas de pente de toit, sont recommandés pour être en harmonie avec le bâti existant et protéger les façades.
- Les extensions ou modifications devront respecter la pente initiale de la toiture.
- Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée, une toiture à un seul versant, ou une toiture terrasse pourront être tolérées pour les vérandas et pour les annexes ou extension de surface inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol initiale de la construction, à condition que la hauteur totale n'excède pas 4,50 mètres.
- Les vérandas et autres volumes rapportés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et l'environnement.
- A l'exception des cheminées, qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.
- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants:
 - couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment ;
 - faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
 - être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
 Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses (volumes, matériaux, couleurs) doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.
- Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :
 - ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes ;
 - ils devront respecter la pente de la toiture ;
 - le cadre devra être du même coloris que le panneau ;
 - les panneaux à tubes sont interdits.

6 - Clôtures :

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes et avec le bâti, et avoir une hauteur maximum de 1,60 m.

Sont interdites toutes les clôtures d'aspect non local, constituées de matériaux suivants : les plaques de tôle pleines ou perforées, ainsi que les bâches.

CLÔTURES SUR VOIES :

Les clôtures sur rue devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et seront constituées d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux d'une hauteur maximum de 0,60 m, surmonté d'une grille à barreaux droits (sans courbes ni torsades) ;

- Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.
- Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle.

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES :

- Les clôtures en maçonnerie devront être revêtues d'un enduit de ton soutenu en conformité avec les teintes locales dominantes et environnantes (couleur grège, beige, sable ou rouge brique).
- Les clôtures non pleines, en grillage ou non, pourront être doublées d'une haie.
- Les grillages doivent être constitués de mailles larges afin de permettre la circulation de la petite faune.

7 – Constructions annexes :

- Les constructions annexes devront présenter un aspect dans des teintes s'harmonisant avec les constructions principales.
- Les locaux poubelles devront être intégrés à la construction, ou masqués par un écran ou une haie pour ne pas être visibles depuis la rue,
- Les éléments techniques, comme les citernes ou réservoir, s'ils ne sont pas enterrés, doivent être masqués et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constituées d'essence locales (liste des essences en annexe).

ARTICLE AU-10 : OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS
--

Non réglementé

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

ARTICLE AU 11 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS
--

Obligations imposées en matière de réalisation de surface écoaménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Une proportion au moins égale à 60% de la surface totale de la parcelle devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimum de 50 cm pour l'engazonnement, 70 cm pour les plantations d'arbustes.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées (Voir liste des essences recommandées en annexe). On privilégiera les haies champêtres constituées d'essences locales, dans le respect des règles d'implantation et de hauteur prévues par le code civil.

Les marges d'isolement et terrain libre de construction doivent comprendre des espaces verts en pleine terre, plantée à raison **d'un arbre de haute tige, de préférence fruitier ou feuillu, pour 200 m²** de cette surface libre de toute construction (sauf espaces comptés comme accès : ruelle, passage).

Les éléments techniques, comme les citernes ou réservoir, s'ils ne sont pas enterrés, doivent être masqués et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige pour ne pas être visible depuis l'espace public.

Les aires de stationnements aériens situés près des limites séparative doivent en être séparées par des haies vives à feuillage persistant dense, formant écran.

Les aires de stationnement aérien doivent être plantés à raisons d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Aménagement des marges de recul :

En limite des zones naturelles (zone agricole A, ou zone naturelle N), la marge de recul doit être traitée en espace vert et paysagée sur une largeur minimale de 5 m.

Sous-section 2.4. : Stationnement

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour y satisfaire, il est exigé de réaliser une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, c'est à dire :

- la création de 2 places de stationnement par logement pour les logements présentant une surface de plancher inférieure à 120 m²,
- la création d'une place supplémentaire de stationnement pour les logements présentant une surface de plancher comprise entre 120 m² et 180 m²,
- la création de deux places supplémentaires de stationnement pour les logements présentant une surface de plancher comprise entre 180 m² et 240 m²,
- ...etc ...

Toute création d'une nouvelle unité de logement par aménagement ou division du bâti existant entraîne la même obligation de création d'emplacements de parking qu'en cas de construction d'un logement neuf.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Au moins la moitié (50 %) des places réalisées doit être conçue pour rester perméables. La surface de ces places de stationnement non- imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Lorsque l'obligation porte sur la réalisation de deux places de stationnement, celles-ci devront être réalisées de façon à ce que l'accès à l'une n'interdise pas l'accès à l'autre (place commandée).

Les places "commandées", c'est-à-dire une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement (nécessitant le déplacement d'un autre véhicule), sont comptées pour moitié.

Stationnement vélos :

2% minimum de la surface de plancher créée doit être dédiée au stationnement des vélos.

Les autres destinations que l'habitation doivent respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

Section 3. Equipement et réseaux

Sous-section 3-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

ARTICLE AU 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une **largeur minimum de 3,50 m**.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.

Dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains avoisinants, pour limiter la multiplication des accès et la consommation d'espace naturel par des allées privatives qui ne pourront pas être mitoyennes, les accès présentant des dimensions insuffisantes en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution pourront être interdits.

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Leur création, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile à double sens, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la chaussée : 5,50 mètres,
- largeur minimum de la plate-forme : 8 mètres.
- Ne pas comporter de virage présentant un rayon inférieur à 9,50 m.

2 – DESSERTE PIETONNE ET CYCLABLE

Des emprises destinées à la circulation des piétons ou des cycles pourront être imposées pour faciliter et sécuriser les déplacements, notamment pour accéder aux équipements publics et mettre en relation les différents secteurs de la commune.

Sous-section 3-2 : Desserte par les réseaux

ARTICLE AU 14 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX
--

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

a) Eaux usées

Les réseaux et les raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) de l'Agglomération ainsi qu'à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur, en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :

- Réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
- Réalisation d'ouvrages garantissant une infiltration à la parcelle,
- Récupération et stockage des eaux.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel. Les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Cette disposition s'applique pour tous les travaux d'extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

4- Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

5 - COLLECTE DES DÉCHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Un emplacement, à l'abri de la vue depuis la rue, et à l'écart du passage, doit être prévu sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation **à usage collectif ou groupement pavillonnaire**.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE A

ZONE AGRICOLE A PROTEGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ECONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES, RESERVEE A L'EXPLOITATION AGRICOLE ET A L'ELEVAGE.

Cette zone inclut des bâtiments agricoles existants, et des infrastructures de déplacement nécessitant des installations techniques.

La zone A comprend **un secteur Ap** présentant une sensibilité paysagère et où les constructions sont interdites. Des prescriptions particulières figurent aux articles 1 et 2 du règlement.

Cette zone est concernée en partie par les dispositions du Plan de Prévention des risques d'inondations (PPRI) par débordement de l'Eure : Eure moyenne, section Saint-Georges-Motel à Fontaine-Heudebourg.

Section 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sous-section 1-1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

(Articles R151-27 à R151-29))

ARTICLE A 1 –Destinations, usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

- **Zone A :**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes, ou autres que celles autorisées par l'article A2, sont interdites.

Toute occupation ou utilisation des sols susceptible de porter atteinte à la zone humide est interdite.

- **Secteur Ap :**

Toutes les constructions sont interdites, y compris les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'élevage.

ARTICLE A 2 – Destinations, usages, affectations des sols et activités soumises à conditions particulières

- **Zone A sauf secteur Ap :**

Conformément à l'article R.151-23 du code de l'urbanisme, seules les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole, et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées en zone A.

Sous réserve de ne pas porter préjudice à l'activité agricole sont admis et soumis à conditions particulières :

- L'aménagement ou la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles pour des activités d'accueil et de services touristiques,
- Les constructions destinées au logement nécessaire à une exploitation agricole, à raison d'un logement par exploitation et de **150 m² de surface de plancher** maximum. Le logement devra obligatoirement être situé sur le même terrain que l'exploitation. Les habitations liées aux activités agricoles devront être implantées à une distance maximale de 100 m des installations nécessitant une surveillance, sauf impossibilité avérée.
- L'extension des habitations existantes, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, jusqu'à **15 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante lors de l'approbation du PLU**, et à condition que la construction initiale ait une surface de plancher supérieure à 60 m².
- Le changement de destination pour des activités non liées à l'agriculture, de bâtiments repérés au plan de zonage, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole.
- les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (par exemple : transformation, conditionnement, vente de produits issus de l'exploitation agricole...) dans la limite de 300 m² de surface de plancher,
- Les installations et occupations du sol à caractère fonctionnel, nécessaires aux exploitations agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation, hangar, grange...), si les conditions définies dans le schéma directeur

départemental des structures agricoles de l'Eure, prescrit par arrêté préfectoral, sont respectées (arrêté préfectoral en vigueur en annexe).

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone si il s'agit d'équipements d'infrastructures et d'équipements de superstructures ainsi que les constructions liées à la réalisation, à l'exploitation et à l'entretien de ces équipements sous réserve de leur intégration au site et aux paysages.
- Les aires de stationnement si elles sont liées et nécessaires avec l'utilisation des espaces naturels ou aux services publics et équipements d'intérêt collectif, sans imperméabilisation du sol.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage), directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les aires de stockage ou de dépôt nécessaires aux exploitations agricoles, avec une imperméabilisation limitée du sol.
- Les abris de jardin, en tant qu'annexe de l'habitation à condition qu'ils ne dépassent pas 20 m² de surface au sol.
- Les abris de pêche à condition qu'ils ne dépassent pas 30 m² de surface au sol, et à raison d'un abri par étang.
- Des constructions sont autorisées pour l'observation de la faune et de la flore, ou les abris pour animaux à condition d'être démontables ou réversibles.

Les constructions autorisées doivent être en relation avec des zones déjà bâties, des espaces boisés mais à l'écart des vues indiquées comme protégées au plan de zonage. Une implantation en ligne de crête est également proscrite.

Les installations et occupations du sol ne doivent pas nuire au paysage naturel ou urbain, ni provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et ne pas apporter de gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les installations et occupations du sol de toute nature, admises sous condition à l'article 2, peuvent être autorisées à condition de prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à l'article 4 du titre I du présent règlement.

Pour la zone A :

1. **Risque d'inondation : Plan de Prévention des risques d'inondations (PPRI) par débordement de l'Eure,**
2. **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible),**
3. **Risque d'inondation pluviale,**
4. **Protection du patrimoine archéologique,**
5. **Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme),**
6. **Exposition au plomb,**
7. **Cavité souterraine,**
8. **Isolement acoustique.**

Sous-section 1-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article A-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE A 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Les clôtures doivent être implantées au minimum à 3,50 m de l'axe des voies, y compris sur les chemins ruraux.

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de :

- 10 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies communales,
- 15 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies départementales.

VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages suivants **peuvent s'implanter librement sur la parcelle** :

- Les aménagements, extensions, ou surélévations de bâtiments existants non conformes à la règle à condition que le retrait existant (respectant les conditions définies à l'annexe I du présent règlement) avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.
- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...),

ARTICLE A 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

La distance minimale entre les bâtiments agricoles et les habitations voisines des non-exploitants ne doit pas être inférieure à 50 m.

Limites latérales :

- Les marges d'isolement doivent être égales à la moitié de la hauteur (H/2) **avec un minimum de 6 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

CAS PARTICULIERS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives :**

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...),
- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes.

Aucune règle n'est imposée pour les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...) dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² et la hauteur totale est limitée à 3,50 m.

ARTICLE A 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre les bâtiments agricoles et les habitations voisines des non-exploitants ne doit pas être inférieure à 50 m.

ARTICLE A 7 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

- L'extension des habitations existantes est autorisée, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, jusqu'à **15 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante lors de l'approbation du PLU**, et à condition que la construction initiale ait une surface de plancher supérieure à 60 m².
- Les abris de jardin, en tant qu'annexe de l'habitation doivent présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m².
- Les abris de pêche doivent présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m².

ARTICLE A 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions autorisées pour l'observation de la faune et de la flore, ou les abris pour animaux, mesurée à partir du sol naturel, **ne peut excéder 3 m.**

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **9 m au faîtage pour les habitations.**

La hauteur totale des **bâtiments agricoles** est limitée à **15 mètres.**

Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 2 m dans les cas suivants :

- pour permettre d'assurer une continuité des toits entre la construction et les constructions voisines,
- pour tenir compte de la pente des terrains,
- ponctuellement, pour permettre la réalisation d'éléments ou de volumes architecturaux ne rompant pas l'harmonie architecturale du bâti, ou pour des éléments techniques ou fonctionnels (châteaux d'eau, cheminées, machinerie, végétalisation de toiture, colonnes d'aération, réservoirs silos et autres structures verticales ...).

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

ARTICLE A 9 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

La construction devra s'adapter à l'orientation et à la topographie du terrain d'implantation pour une bonne intégration, et pour favoriser son ensoleillement. Elle devra également être adaptée pour éviter l'inondation des sous-sols.

Les sous-sols sont interdits.

Dans la zone inondable figurée sur le plan de zonage, les dispositions du règlement du "Plan de Prévention du risque d'inondation PPRI de l'Eure Moyenne s'appliquent.

Dans les secteurs concernés par l'application du PPRI, les sous-sols sont interdits, les remblais sont strictement limités à la mise hors d'eau des constructions. **Le premier niveau de plancher doit être surélevé de 20 cm par rapport à la cote moyenne du terrain en NGF normalisé 1969, et les clôtures ne doivent pas empêcher le libre écoulement des eaux...**

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site. Ces études s'appliquent également aux clôtures.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. L'insertion des bâtiments sera améliorée par un accompagnement paysager.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, parpaings, etc. ...).

Les bardages en tôle ondulée galvanisée, en matière plastique et en fibre-ciment sont interdits.

Les couleurs foncées, les teintes sombres et discrètes doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments, en se référant aux teintes recommandées dans l'annexe du règlement (les couleurs vives et le blanc pur sont proscrits).

Les clôtures doivent être exclusivement constituées d'une haie, constituée d'essences locales variées (Voir liste des essences autorisées en annexe), doublée éventuellement d'un grillage fixé sur des poteaux n'excédant pas une hauteur de 2 m, et présentant un aspect compatible avec l'environnement naturel et les paysages, et notamment perméable au passage de la petite faune.

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière peuvent y déroger sous réserve de présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel et les paysages.

Éléments remarquables du paysage :

Les éléments remarquables du paysage localisé au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique. Des travaux sur ces éléments protégés au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme pourront être exécutés sous réserve de préserver les

caractéristiques esthétiques et historiques.
Leur simple démolition ne sera pas autorisée.

Les constructions autorisées doivent être en relation avec des zones déjà bâties, des espaces boisés mais à l'écart des vues indiquées comme protégées au plan de zonage (cône de vue).

ARTICLE A-10 : OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

ARTICLE A 11 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS

Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement notamment par la création d'une haie périphérique (haie bocagère / haies champêtres).

Les éléments techniques, comme les citernes ou réservoir, s'ils ne sont pas enterrés, doivent être masqués et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige pour ne pas être visible depuis l'espace public.

Les aires de stationnements aériens situés près des limites séparative doivent en être séparées par des haies vives à feuillage persistant dense, formant écran.

Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées (Voir liste des essences autorisées en annexe).

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

ESPACES BOISES SOUMIS À PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère paysager et végétal. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Y sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : sentiers, mobiliers urbains légers, aire de jeux, abris de jardins, kiosques...etc...

Les arbres remarquables isolés, ou alignements d'arbres repérés au document graphique au titre de

l'article L. 151-19 et L.151-23° du CU sont préservés. Leurs coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

Tous travaux ou aménagements concernant ces éléments protégés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sous-section 2.4. : Stationnement

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet en nombre suffisant pour la destination du bâtiment.

Les aires de stationnement autorisées doivent être compatibles avec l'utilisation des espaces naturels et ne pas entraîner d'imperméabilisation du sol.

Section 3. Equipement et réseaux

Sous-section 3-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

ARTICLE A 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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

Sous-section 3-2 : Desserte par les réseaux

ARTICLE A 14 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

a) Eaux usées

Les réseaux et les raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) de l'Agglomération ainsi qu'à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur, en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :

- Réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
- Réalisation d'ouvrages garantissant une infiltration à la parcelle,
- Récupération et stockage des eaux.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel. Les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Cette disposition s'applique pour tous les travaux d'extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

4- Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

5 - COLLECTE DES DÉCHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE N

ZONE NATURELLE A PROTEGER EN RAISON DE LA QUALITE DU PAYSAGE ET DES ELEMENTS QUI LA COMPOSENT

Cette zone inclut des bâtiments et des infrastructures de déplacement nécessitant des installations techniques.

Cette zone est concernée en partie par les dispositions de la zone NATURA 2000 et du Plan de Prévention des risques d'inondations (PPRI) par débordement de l'Eure : Eure moyenne, section Saint-Georges-Motel à Fontaine-Heudebourg.

La zone N comprend un **secteur Nj** à vocation de jardins. Des prescriptions particulières figurent aux articles 1; 2 et 8 du règlement.

Section 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sous-section 1-1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

ARTICLE N 1 –Destinations, usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

- **Zone N :**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes, ou autres que celles autorisées par l'article N2, sont interdites.

- **Secteur Nj :**

Toutes les constructions sont interdites, y compris les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'élevage. Seul seront autorisés les abris de jardin ou de pêche.

ARTICLE N 2 – Destinations, usages, affectations des sols et activités soumises à conditions particulières

- **Zone N sauf secteur Nj :**

Conformément à l'article R.151-25 du code de l'urbanisme, seules les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole, et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées en zone N.

Sous réserve de ne pas porter préjudice à la préservation des espaces naturels sont admis et soumis à conditions particulières :

- L'aménagement ou la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles pour des activités d'accueil et de services touristiques,
- L'extension des habitations existantes, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, jusqu'à **15 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante lors de l'approbation du PLU**, et à condition que la construction initiale ait une surface de plancher supérieure à 60 m².
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone si il s'agit d'équipements d'infrastructures et d'équipements de superstructures ainsi que les constructions liées à la réalisation, à l'exploitation et à l'entretien de ces équipements sous réserve de leur intégration au site et aux paysages.
- Les aires de stationnement si elles sont liées et nécessaires avec l'utilisation des espaces naturels ou aux services publics et équipements d'intérêt collectif, sans imperméabilisation du sol.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage), directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- Les aires de stockage ou de dépôt nécessaires aux exploitations agricoles, avec une imperméabilisation limitée du sol.
- Les abris de jardin, en tant qu'annexe de l'habitation à condition qu'ils ne dépassent pas 30 m² de surface au sol.
- Les abris de pêche à condition qu'ils ne dépassent pas 30 m² de surface au sol, et à raison d'un abri par étang.
- Des constructions sont autorisées pour l'observation de la faune et de la flore, ou les abris pour animaux à condition d'être démontables ou réversibles.

Les constructions autorisées doivent être en relation avec des zones déjà bâties, des espaces boisés mais à l'écart des vues indiquées comme protégées au plan de zonage. Une implantation en ligne de crête est également proscrite.

• **Secteur Nj :**

- Les locaux accessoires (abris de jardin, garages, ...) **sont autorisés** en tant qu'annexe de l'habitation, à condition qu'ils ne dépassent pas 30 m² de surface au sol par unité foncière, et une hauteur totale de 3 m.

Les installations et occupations du sol ne doivent pas nuire au paysage naturel ou urbain, ni provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et ne pas apporter de gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les installations et occupations du sol de toute nature, admises sous condition à l'article 2, peuvent être autorisées à condition de prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à l'article 4 du titre I du présent règlement.

Pour la zone N :

1. **Risque d'inondation : Plan de Prévention des risques d'inondations (PPRI) par débordement de l'Eure,**
2. **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible),**
3. **Risque d'inondation pluviale,**
4. **Protection du patrimoine archéologique,**
5. **Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme),**
6. **Exposition au plomb,**
7. **Cavité souterraine.**

Sous-section 1-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article N-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE N 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Les clôtures doivent être implantées au minimum à 3,50 m de l'axe des voies, y compris sur les chemins ruraux.

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de :

- 10 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies communales,
- 15 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies départementales.

VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages suivants **peuvent s'implanter librement sur la parcelle** :

- Les aménagements, extensions, ou surélévations de bâtiments existants non conformes à la règle à condition que le retrait existant (respectant les conditions définies à l'annexe I du présent règlement) avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.
- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...),

ARTICLE N 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

La distance minimale entre les bâtiments agricoles et les habitations voisines des non-exploitants ne doit pas être inférieure à 50 m.

Limites latérales :

- Les marges d'isolement doivent être égales à la moitié de la hauteur (H/2) **avec un minimum de 6 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

CAS PARTICULIERS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives :**

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...),
- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes.

Aucune règle n'est imposée pour les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...) dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² et la hauteur totale est limitée à 3,50 m.

ARTICLE N 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre les bâtiments agricoles et les habitations voisines des non-exploitants ne doit pas être inférieure à 50 m.

ARTICLE N 7 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)
--

Non réglementé.

- L'extension des habitations existantes est autorisée, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, jusqu'à **15 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante lors de l'approbation du PLU**, et à condition que la construction initiale ait une surface de plancher supérieure à 60 m².
- Les abris de jardin, en tant qu'annexe de l'habitation doivent présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m².
- Les abris de pêche doivent présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m².

ARTICLE N 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
--

- **Zone N sauf secteur Nj :**

La hauteur totale des constructions autorisées pour l'observation de la faune et de la flore, ou les abris pour animaux, ou abri de pêche mesurée, à partir du sol naturel, **ne peut excéder 3,50 m.**

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **9 m au faîtage pour les habitations.**

Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 2 m dans les cas suivants :

- pour permettre d'assurer une continuité des toits entre la construction et les constructions voisines,
- pour tenir compte de la pente des terrains,
- ponctuellement, pour permettre la réalisation d'éléments ou de volumes architecturaux ne rompant pas l'harmonie architecturale du bâti, ou pour des éléments techniques ou fonctionnels (châteaux d'eau, cheminées, machinerie, végétalisation de toiture, colonnes d'aération, réservoirs silos et autres structures verticales ...).

- **Secteur Nj :**

La hauteur totale des constructions autorisées, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **3 m au faîtage**.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

ARTICLE N 9 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

La construction devra s'adapter à l'orientation et à la topographie du terrain d'implantation pour une bonne intégration, et pour favoriser son ensoleillement. Elle devra également être adaptée pour éviter l'inondation des sous-sols.

Les sous-sols sont interdits.

Dans la zone inondable figurée sur le plan de zonage, les dispositions du règlement du "Plan de Prévention du risque d'inondation PPRI de l'Eure Moyenne s'appliquent.

Dans les secteurs concernés par l'application du PPRI, les sous-sols sont interdits, les remblais sont strictement limités à la mise hors d'eau des constructions. Le premier niveau de plancher doit être surélevé de 20 cm par rapport à la cote moyenne du terrain en NGF normalisé 1969, et les clôtures ne doivent pas empêcher le libre écoulement des eaux...

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site. Ces études s'appliquent également aux clôtures.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. L'insertion des bâtiments sera améliorée par un accompagnement paysager.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, parpaings, etc. ...).

Les bardages en tôle ondulée galvanisée, en matière plastique et en fibre-ciment sont interdits.

Les couleurs foncées, les teintes sombres et discrètes doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments, en se référant aux teintes recommandées dans l'annexe du règlement (les couleurs vives et le blanc pur sont proscrits).

En zone N, les clôtures sont à limiter au maximum afin d'éviter toute rupture dans la continuité écologique.

Les clôtures doivent être exclusivement constituées d'une haie, constituée d'essences locales variées (Voir liste des essences autorisées en annexe), doublée éventuellement d'un grillage fixé sur des poteaux n'excédant pas une hauteur de 2 m, et présentant un aspect compatible avec l'environnement naturel et les paysages, et notamment perméable au passage de la petite faune.

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière peuvent y déroger sous réserve de présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel et les paysages.

Éléments remarquables du paysage :

Les éléments remarquables du paysage localisé au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique. Des travaux sur ces éléments protégés au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme pourront être exécutés sous réserve de préserver les caractéristiques esthétiques et historiques.

Leur simple démolition ne sera pas autorisée.

Les constructions autorisées doivent être en relation avec des zones déjà bâties, des espaces boisés mais à l'écart des vues indiquées comme protégées au plan de zonage (cône de vue).

ARTICLE N-10 : OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

ARTICLE N 11 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS

Obligations imposées en matière de réalisation de surface écoaménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement notamment par la création d'une haie périphérique (haie bocagère / haies champêtres).

Les éléments techniques, comme les citernes ou réservoir, s'ils ne sont pas enterrés, doivent être masqués et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige pour ne pas être visible depuis l'espace public.

Les aires de stationnements aériens situés près des limites séparative doivent en être séparées par des haies vives à feuillage persistant dense, formant écran.

Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées (Voir liste des essences autorisées en annexe).

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

ESPACES BOISÉS SOUMIS À PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère paysager et végétal. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Y sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : sentiers, mobiliers urbains légers, aire de jeux, abris de jardins, kiosques...etc...

Les arbres remarquables isolés, ou alignements d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article L. 151-19 et L.151-23° du CU sont préservés. Leurs coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

Tous travaux ou aménagements concernant ces éléments protégés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sous-section 2.4. : Stationnement

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet en nombre suffisant pour la destination du bâtiment.

Les aires de stationnement autorisées doivent être compatibles avec l'utilisation des espaces naturels et ne pas entraîner d'imperméabilisation du sol.

Section 3. Equipement et réseaux

Sous-section 3-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

ARTICLE N 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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

Sous-section 3-2 : Desserte par les réseaux

ARTICLE N 14 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

a) Eaux usées

Les réseaux et les raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) de l'Agglomération ainsi qu'à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur, en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :

- Réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
- Réalisation d'ouvrages garantissant une infiltration à la parcelle,
- Récupération et stockage des eaux.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel. Les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Cette disposition s'applique pour tous les travaux d'extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

4- Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

5 - COLLECTE DES DÉCHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

TITRE VI

ANNEXES

ANNEXE I - DÉFINITIONS.....	99
ANNEXE II Rappel des articles du code de l'urbanisme qui restent applicables complémentairement aux dispositions du PLU (cf article 2 du titre I Dispositions générales)	121
ANNEXE III NORMES DE STATIONNEMENT	122
ANNEXE IV Liste des emplacements réservés	125
ANNEXE V Liste des éléments protégés (au titre des articles L. 151-19, 151-23 et 151- 38 du code de l'urbanisme)	126
ANNEXE VI	128
Arrêté préfectoral en vigueur relatif au classement des infrastructures de transport terrestres au titre de la lutte contre le bruit	128
ANNEXE VII Fiche de recommandation concernant le retrait / gonflement des sols argileux	140
ANNEXE VIII Arrêté préfectoral en vigueur relatif au schéma directeur départemental des structures agricoles de l'Eure	141
ANNEXE IX Liste de végétaux autorisés	145
ANNEXE X - Teintes et couleurs recommandées (source STAP - 27)	162
ANNEXE XI : Recommandations pour l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires	164
ANNEXE XII : Sites archéologiques	166

ANNEXE I - DÉFINITIONS

	Pages
Zonage	101
Occupation du sol	104
Voirie	105
Terrain	107
Implantation, forme et volume des constructions	110
Hauteur	117
Surface de plancher	119
Divers	120

INDEX ALPHABÉTIQUE DES MOTS ET EXPRESSIONS

DÉSIGNATION	PAGE
ZONAGE.....	101
ZONE	101
SECTEUR	101
ZONES URBAINES.....	101
ZONES A URBANISER	101
ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	102
ZONES AGRICOLES	102
ZONES D'ACTIVITÉS	102
EMPLACEMENT RESERVE	102
ESPACE BOISE CLASSE	103
AFFOUILLEMENT DE SOL :	104
EXHAUSSEMENT DE SOL :	104
GROUPE D'HABITATIONS :	104
INSTALLATION CLASSÉE :	104
LOTISSEMENT :	104
LOCAL ACCESSOIRE.....	104
VOIE PUBLIQUE.....	105
VOIE PRIVEE.....	105
VOIE EN IMPASSE	105
ZONE NON AEDIFICANDI :	105
EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :	106
LA PARCELLE.....	107
LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE	107
SUPERFICIE DU TERRAIN	108
TERRAIN situe dans DEUX ZONES urbaines	109
VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)	109

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	111
LIMITES SÉPARATIVES	111
MARGES D'ISOLEMENT	113
MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT	116
GROUPES DE CONSTRUCTIONS.....	116
HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H).	117
HAUTEUR TOTALE (HT).....	117
TERRAIN NATUREL	117
SURFACE DE PLANCHER :	119
EMPRISE AU SOL :	119
ADAPTATIONS MINEURES :	120
DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (D.U.P.) :	120
DÉROGATION :	120
MISE EN DEMEURE D'ACQUÉRIR :	120
DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN :	120
SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :	120

ZONAGE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N, A ...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, N, A, ...).

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. : UA, UG, ...).

ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser dite zone « AU » les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Dites zones « N », elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ZONES AGRICOLES

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

ZONES D'ACTIVITÉS

Ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, des entreprises ou des bureaux. Elles sont désignées par le sigle UI.

Une zone industrielle est une zone d'activités recevant plus particulièrement les entreprises industrielles.

On désigne par l'expression « zone de fait » (correspondant au sigle UIB), une zone d'activité ancienne où l'implantation s'est faite sans plan d'aménagement d'ensemble.

Ce zonage se justifie lorsque les entreprises existantes ou susceptibles d'être implantées gèrent des nuisances (sonores, olfactives, ...) rendant délicate leur intégration avec les habitations.

EMPLACEMENT RESERVE

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie,...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

ESPACE BOISE CLASSE

Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping,...). Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.

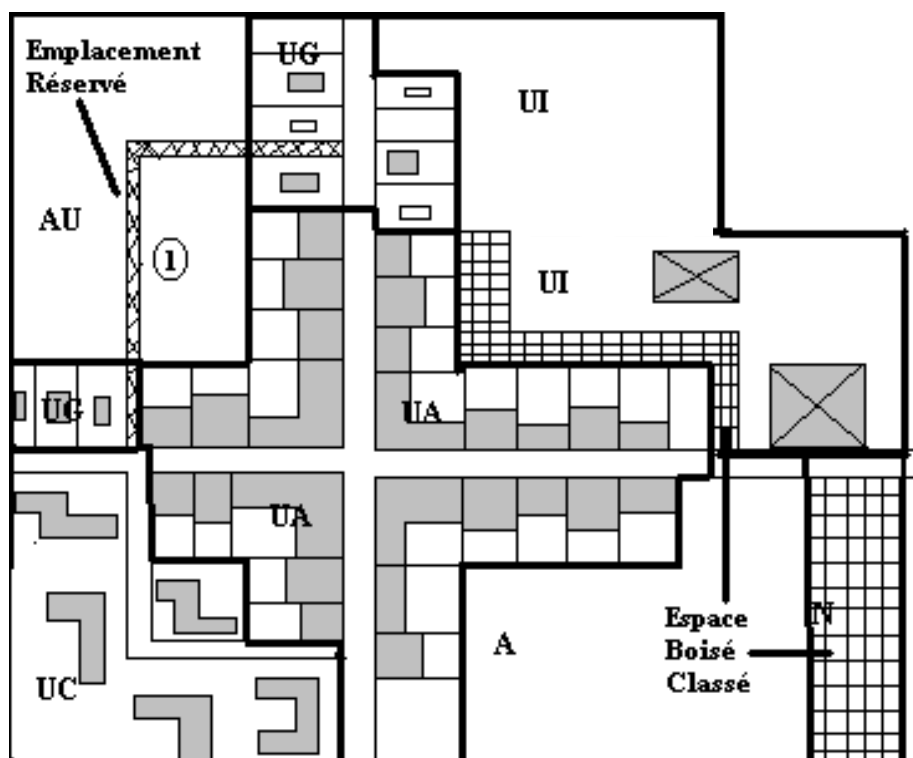


Schéma d'illustration montrant un exemple de représentation des différents zonages et inscriptions graphique.

OCCUPATION DU SOL

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

GROUPE D'HABITATIONS :

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

INSTALLATION CLASSÉE :

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- ☐ la commodité du voisinage,
- ☐ la sécurité,
- ☐ la salubrité,
- ☐ la santé publique,
- ☐ l'agriculture,
- ☐ la protection de la nature et de l'environnement,
- ☐ la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du code de l'environnement

LOTISSEMENT :

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

La création d'un lotissement est subordonnée à un permis d'aménager ou à une déclaration préalable (articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme).

LOCAL ACCESSOIRE

« Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal » (art. R. 421-14 b et R. 421-17 b).

Les locaux accessoires sont des locaux qui peuvent être contigus ou situés dans la construction principale (combles, garages, pièces de faible dimension, abri de jardin...) mais qui, dans les faits, n'ont pas la même destination que le bâtiment principal (lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, atelier d'un artisan situé sous son habitation...).

On considère qu'il présente les caractéristiques suivantes :

- hauteur maximum limitée,
- surface de plancher inférieure à 12 m² .

VOIRIE

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'**alignement**.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIE PRIVEE

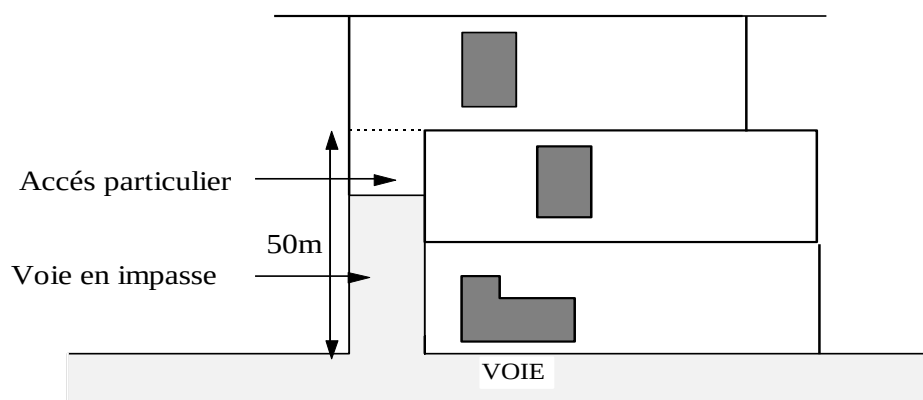
Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

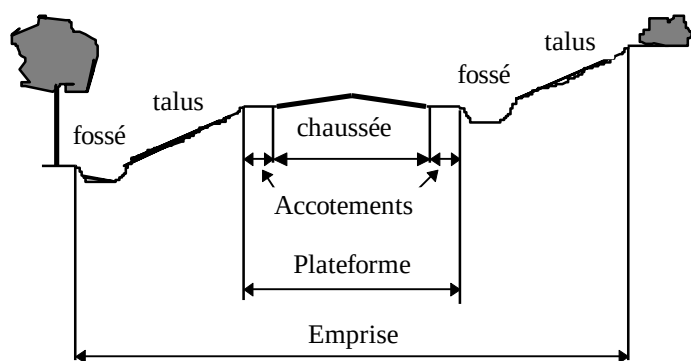


ZONE NON AEDIFICANDI :

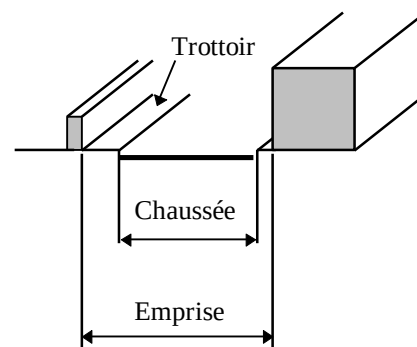
Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



MILIEU RURAL



MILIEU URBAIN

TERRAIN

Il convient de distinguer :

LA PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire . Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.



Exemple : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur MARTIN constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.
La parcelle 90, qui appartient également à M. MARTIN, constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, emprise au sol „etc...) est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie :

1) la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

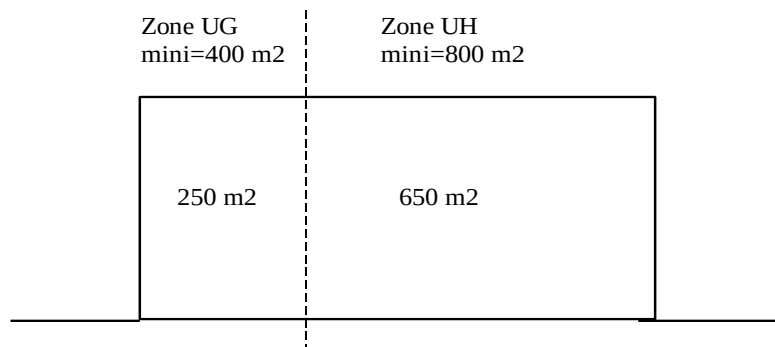
Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies,
- dans un élargissement prévu au PLU,
- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-avant).

2) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée (article R 123-10 du code de l'urbanisme)

TERRAIN situe dans DEUX ZONES urbaines

Exemple :



Une unité foncière de 900m² se trouve en partie en zone UG (250m²) et en zone UH (650m²)

La partie UG est normalement inconstructible si le P.L.U. exige dans cette zone un minimum de 400m².

La partie UH est également inconstructible s'il y faut un minimum de 800m².

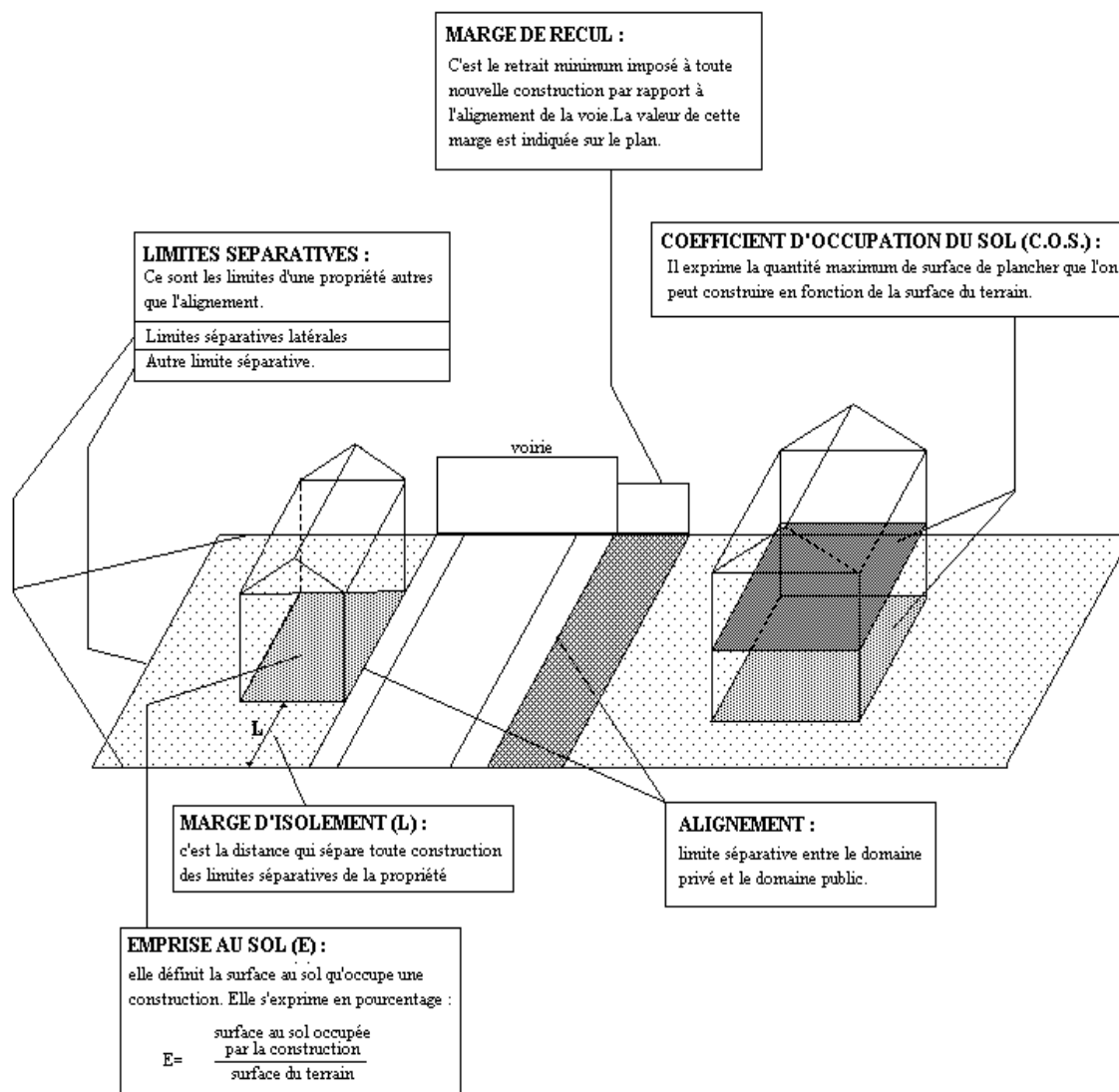
L'ensemble (900m²) peut être constructible en application de l'article 4 du titre I du présent règlement.

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Voir définitions et exemples pages suivantes.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

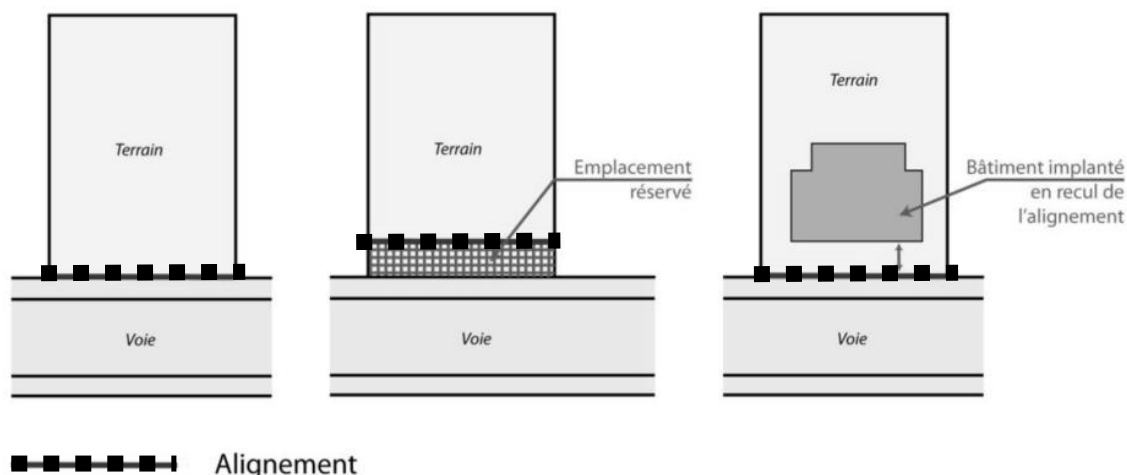
Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...)

Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant son approbation.

Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc...).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie.



LIMITES SÉPARATIVES

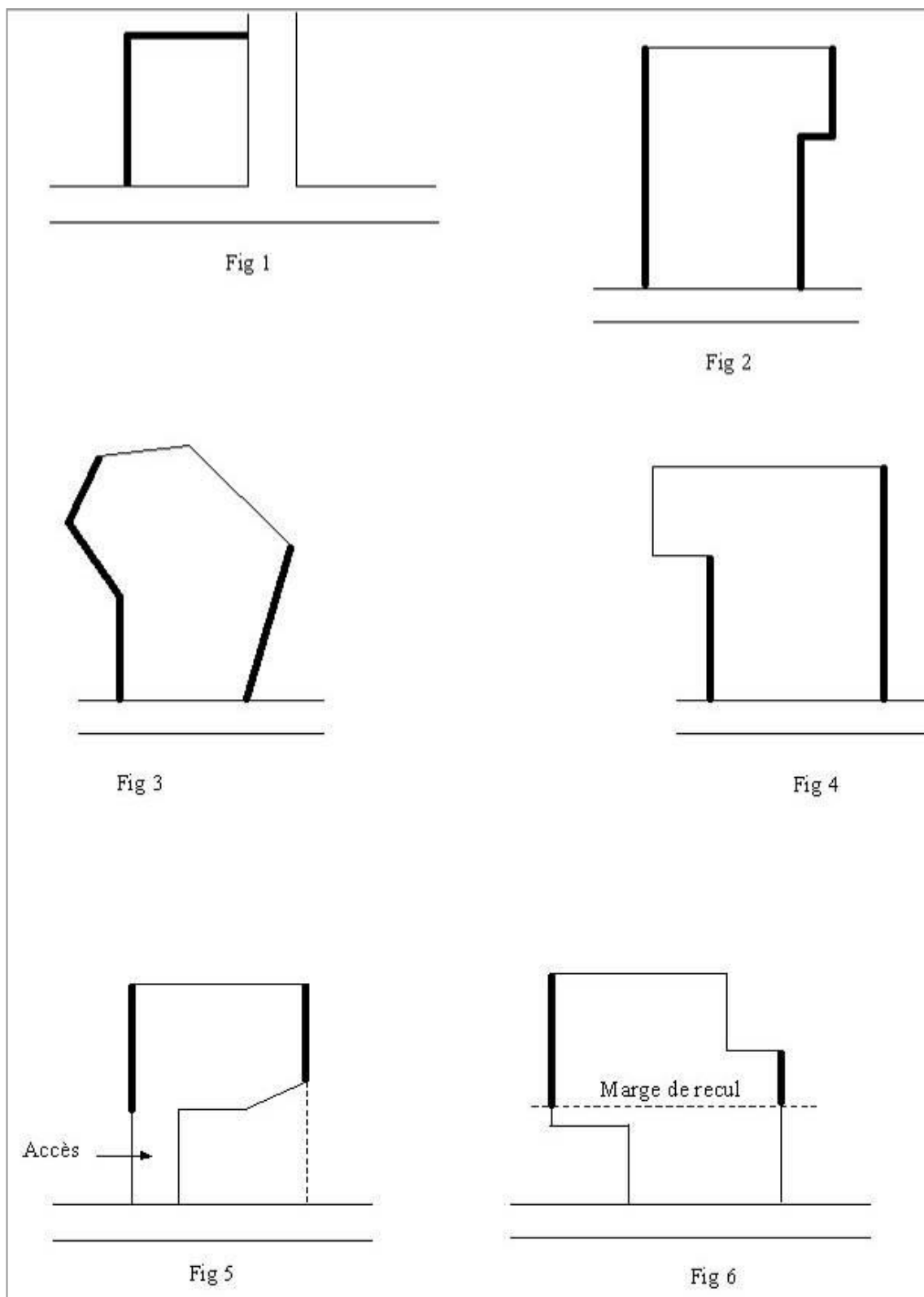
Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 2 et 3).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 4).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 5) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 6).

Exemples : Les limites latérales figurent en gras.



MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

Pièces d'habitation ou de travail

Ce sont, pour l'application des présentes règles, les pièces dans lesquelles des personnes peuvent séjourner de façon non occasionnelle dans l'exercice d'une activité familiale ou professionnelle, telles que séjours, chambres, cuisines, bureaux, ateliers, etc ...

En sont par conséquent exclus les salles de bains, cabinets d'aisance, circulations, dégagements, rangements, etc...

Ne sont pas prises en compte les baies dont l'appui est situé à plus de 1m90 au-dessus du plancher de la pièce, ainsi que les jours de souffrance à châssis fixe et verre translucide.

Niveau du terrain naturel

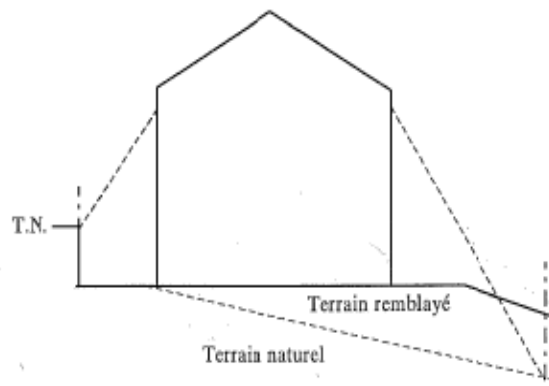
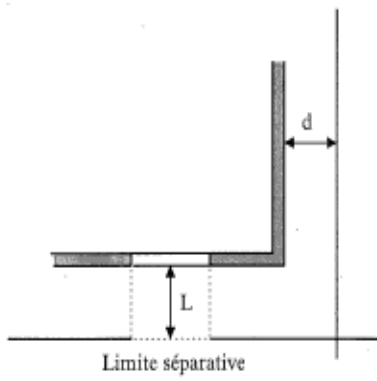
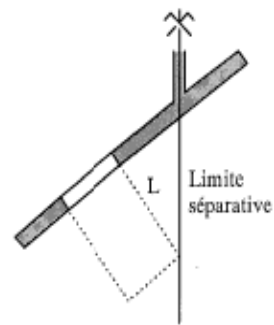
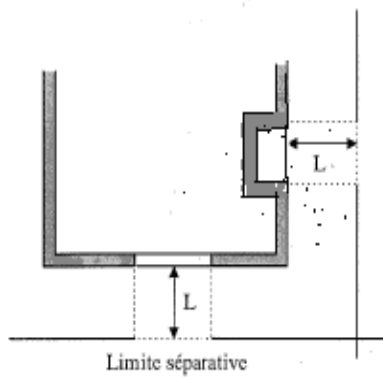
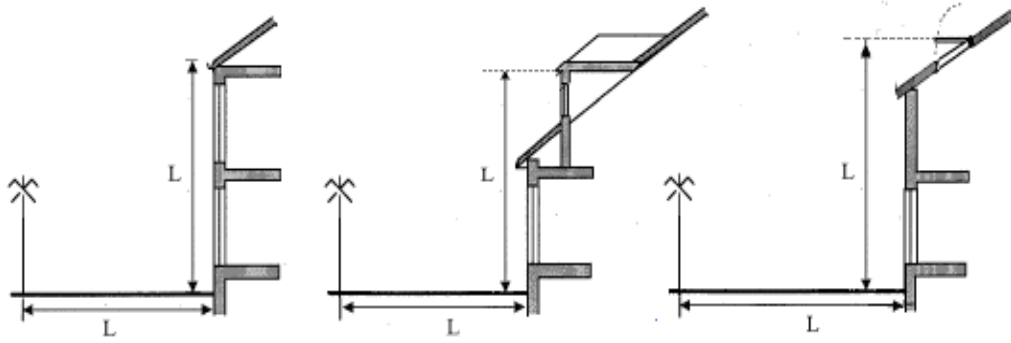
En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

Marge spéciale d'isolement

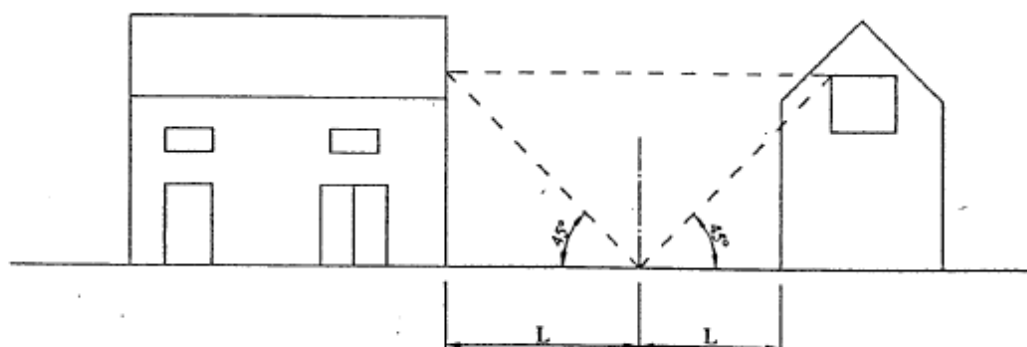
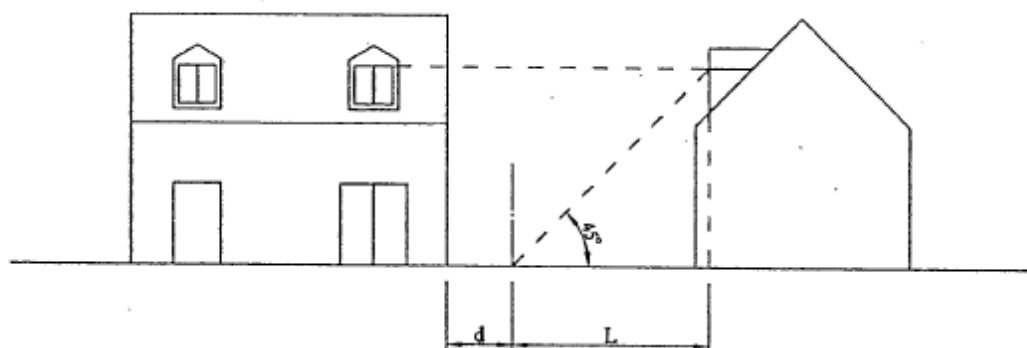
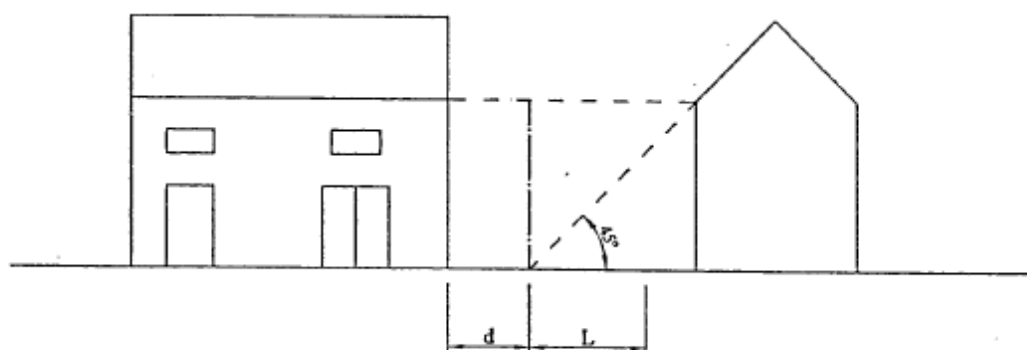
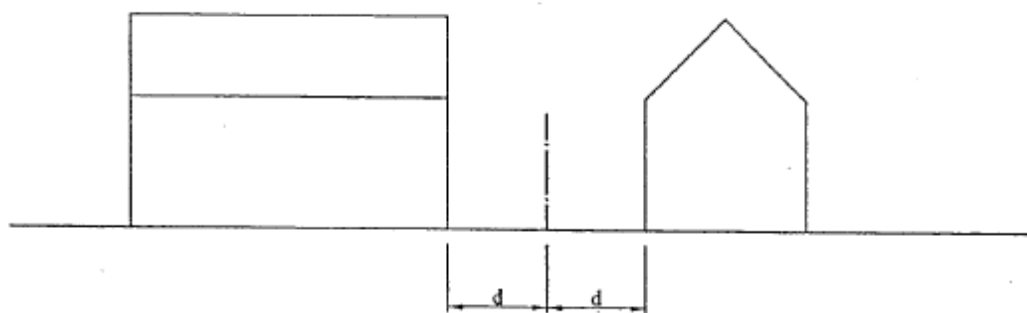
Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

Marge d'isolement concernant les châssis rampants

Dans le cas de la présence d'un châssis rampant, la règle H=L se prend par rapport à la partie haute du châssis rampant, pour ne pas appliquer la règle H=L, l'appui du châssis rampant devra se situer à 1,90 m minimum par rapport au niveau du plancher.



Marges d'isolement



MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...).

GROUPES DE CONSTRUCTIONS

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain ,celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

HAUTEUR

HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H).

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

Concernant les lucarnes, voir croquis ci-après.

En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère, ou à l'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment celles dites à la Mansard..

HAUTEUR TOTALE (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

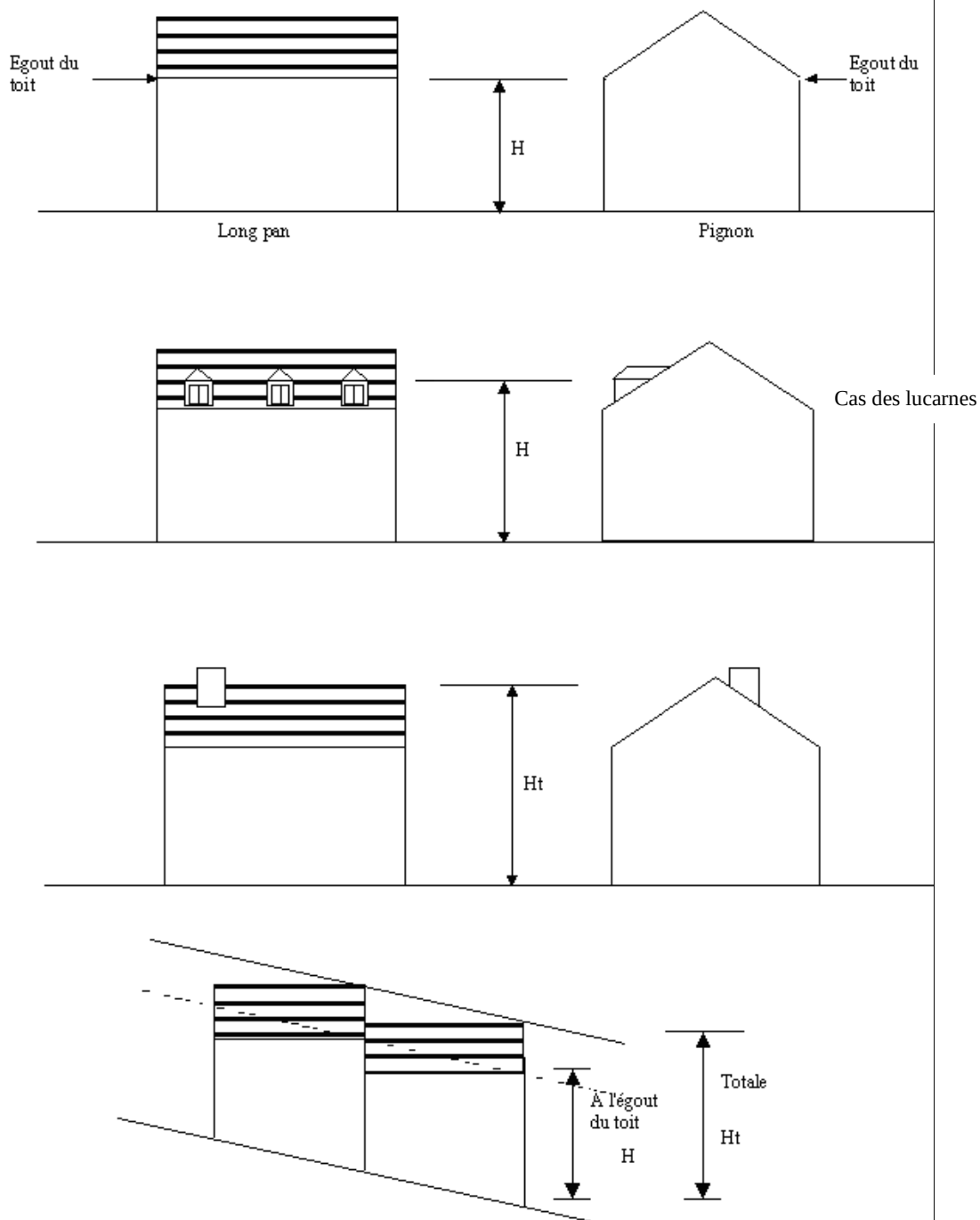
- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



SURFACE DE PLANCHER

SURFACE DE PLANCHER :

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 précise la définition de la « surface de plancher » annoncé par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 (JO du 31/12/2011).

Article R.* 112-2 du Code de l'urbanisme : la "surface de plancher" de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 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. »

EMPRISE AU SOL :

Article R.* 420-1 du Code de l'urbanisme : L' "emprise au sol" au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

D I V E R S

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (D.U.P.) :

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DÉROGATION :

Les règles définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

MISE EN DEMEURE D'ACQUÉRIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN :

C'est un instrument de politique foncière, institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquérir.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU

ANNEXE II

Rappel des articles du code de l'urbanisme qui restent applicables complémentairement aux dispositions du PLU

(cf article 2 du titre I
Dispositions générales)

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 111.15 – Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et 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 111.21 – 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 urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE III

NORMES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent pour encadrer les obligations en matière de création de places de stationnement.

Se conformer également aux règles en matière de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

1 – LOGEMENTS

Il est exigé de respecter les dispositions suivantes :

- la création de 2 places de stationnement par logement pour les logements présentant une surface de plancher inférieure à 120 m²,
- la création d'une place supplémentaire de stationnement pour les logements présentant une surface de plancher comprise entre 120 m² et 180 m²,
- la création de deux places supplémentaires de stationnement pour les logements présentant une surface de plancher comprise entre 180 m² et 240 m²,
- ...etc ...

Toute création, dans un bâtiment existant, d'une nouvelle unité de logement entraîne la même obligation de création d'emplacements de parking qu'en cas de construction d'un logement neuf.

Le changement de destination aboutissant à la création d'une habitation est soumis à la même obligation de stationnement.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues, et notamment la réalisation de stationnements sécurisés pour les vélos lors de la construction d'habitat collectif est obligatoire.

2% minimum de la surface de plancher créée doit être dédiée au stationnement des vélos.

a) Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, et / ou logement social :

1 place de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

b) Logement spécifique (résidence étudiants, résidence personnes âgées, résidence de tourisme...) :

- 1 place de stationnement pour 3 logements de type studios ou 2 pièces
- 1 place de stationnement pour 2 logements au-delà du type 2 pièces

☐ Stationnement des visiteurs :

Pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, des places supplémentaires représentant un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devront être réservés aux visiteurs.

2 - CONSTRUCTIONS À USAGE DE BUREAUX ET PROFESSIONS LIBÉRALES :

- 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher

3 - ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ

- Maisons de retraite et résidences médicalisées :
 - 1 place de stationnement pour 2 lits
- Établissement de santé (type clinique...)
 - 1,8 place par lit

4 - ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENTS

- Crèche de 60 berceaux : 20 places pour le personnel et 20 places pour les parents
- Premier et second degré : 1,8 place par classe
- Collège et lycée : 1,8 place par classe
- Enseignement supérieur et établissement d'enseignement pour adultes : 30 places de stationnement pour 100 personnes

5 ACTIVITÉS

Doit être également assuré sur ledit terrain, le stationnement des véhicules des employés, usagers, clients ou visiteurs dans les conditions suivantes :

- Bureaux = pour 1.000 m² de surface de plancher : 24 places
- Activités = pour 1.000 m² de surface de plancher, et selon la nature de l'activité, il sera prévu :
 - **Secteur** : automobiles, **mécaniques** de précisions = 18 places
 - **Secteur** : chimiques, mécaniques, plastiques, polygraphiques, transports = 13 places
 - **Secteur** : alimentaires, bâtiment et TP, cuir, verre, céramique, matériaux de construction = 7 places
 - **Secteur** : Énergie, sidérurgie, grosse métallurgie, transformation des métaux, industrie du bois = 5 places
- **Hôtels, restaurants** : 2 places de stationnement pour 3 chambres
3 places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant
Seule la plus contraignante de ces deux normes sera appliquée en cas d'hôtel - restaurant
- **Station-service** : 12 places de stationnement par station-service
- **Commerces** : 1 place pour 20 m² de surface de vente.
- **Stockage** : 10 places / 1 000 m² de surface de plancher
- Pour les activités de loisirs attirant un grand nombre de personnes (spectacles, activités sportives, discothèques...etc, et équipements publics) :
 - 1 place de stationnement pour 4 personnes.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues pour toutes les destinations de 2 à 6.

Dans le cas d'un bâtiment non susceptible d'être classé dans l'un des cas ci-dessus on appliquera la règle prévue pour le type d'immeuble s'en rapprochant le plus.

6- CAS PARTICULIERS

Le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que la stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions,
- du versement à la commune d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

7 – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

- Supermarchés et centres commerciaux :
 - 5,00m x 2,50m + 7,00m de dégagement
- Emplacements privés :
 - dimensions normales 5,50m x 2,50m + 6,00m de dégagement
- dimensions minimum 5,00m x 2,30m + 5,00m de dégagement
- Emplacements pour personnes à mobilité réduite :
 - places isolées 5,50m x 3,30m + 6,00m de dégagement
 - places groupées 5,50m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00m de dégagement

ANNEXE IV Liste des emplacements réservés

(articles L.151-38 et 41 et R. 151-34, 38 et 50 du code de l'urbanisme, anciens articles L.123-1-5, L.123-2-b et c, R.123-11-d et R.123-12 avant le 01/01/2016)

L'inscription d'un emplacement réservé au PLU permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

La liste ci-jointe, regroupe l'ensemble des emplacements réservés :

- aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- en vue de la réalisation de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Elle précise leur destination, leur superficie approximative et l'indication des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Néanmoins, le propriétaire d'un emplacement réservé par le PLU peut, dès que le plan est rendu public, mettre la collectivité ou le service public en demeure d'acquérir son terrain qu'il soit bâti ou non conformément aux dispositions de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

Repère au plan	Affectation de l'emplacement	Bénéficiaires (services ou collectivités chargés d'acheter le terrain)	Superficie de l'emplacement
a	Elargissement de la rue des Soupairs	Commune	128 m ²
b	Extension du cimetière	Commune	850 m ²
Total			978 m²

Les surfaces, calculées au moyen d'un logiciel informatique, sont données à titre indicatif.

ANNEXE V Liste des éléments protégés

(au titre des articles L. 151-19, 151-23 et 151-38 du code de l'urbanisme)

*Le règlement du Plan local d'urbanisme, en vertu des **articles L.151-19 et 23° du code de l'urbanisme**, peut "identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres" et "identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre 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. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent."

Le règlement en vertu des articles L.151-38° permet également de « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public."

La commune a choisi de protéger de préserver et de mettre en valeur les éléments remarquables du paysage, ou du patrimoine bâti ; éléments architecturaux, ensembles architecturaux et secteurs archéologiques en raison de leur intérêt architectural et patrimonial. Les prescriptions se rapportant à leur protection sont édictées dans le règlement des zones dans lesquelles ces éléments remarquables sont situés.

En conséquence, les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les travaux ayant pour effet de détruire ces éléments de paysage identifiés au plan de zonage sont alors soumis à autorisation préalable, s'ils ne sont pas déjà soumis à un régime particulier.

La liste jointe page suivante, permet d'identifier les éléments classés au titre des articles L. 151-19; 23 et 38° du code de l'urbanisme.

Ces éléments sont localisés sur le plan de zonage de la commune.

**Liste des éléments du paysage, éléments architecturaux et sentes
protégés au titre des articles L.151-19, L.151-23, et L.151-38 du code de l'urbanisme**

PROTECTION DU PATRIMOINE

-     Elément bâti, patrimoine lié à l'eau et espace public protégés
au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme
-    Elément naturel protégé (plan d'eau, haie, bois)
au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme

LISTE DES ELEMENTS PROTEGES

Patrimoine bâti

- 1-Eglise
- 2-Mairie
- 3-Cimetière
- 4-Maison privée en bois et surélevée

Murs de clôture dans le bourg

Patrimoine lié à l'eau

- 5-Passage au dessus du ru alimentant l'ancien lavoir et ripisylve l'accompagnant
- 6-Vue sur l'étang depuis un cheminement piéton
- 7-Vue et accès aux étangs de la Noé depuis la rue des Portes
- 8-Pont au dessus du ru alimentant l'ancien lavoir et ripisylve l'accompagnant
- 9-Lavoir
- 10-Vue sur l'étang au niveau des Closets
- 11-Moulin



Plan d'eau et haies boisées associées

Espaces publics

- A - Venelle et boulodrome en limite des champs de "la cave à Renoult"
- B - Place de l'Eglise à valoriser en privilégiant la place du piéton
- C - Rue des Soupirs
- D - Espace public à l'articulation de la rue de la Serpette et de la rue Louis Duguay
- E - Espace public en entrée de ville valoriser l'entrée de ville et diminuer la perception du point de collecte

Repère visuel végétal

- F - Bois en entrée nord de Fains
- G - Bois Billot
- H - Vieux chêne en entrée sud
- I - Boisement en entrée de commune
- J - Ancien alignement de chênes marquant la limite communale à l'est



Haies et boisements

ANNEXE VI

**Arrêté préfectoral en vigueur
relatif au classement des infrastructures
de transport terrestres
au titre de la lutte contre le bruit**

DÉTERMINATION DES ISOLEMENTS DE FAÇADE POUR LES BÂTIMENTS D'HABITATION

(Extraits de l'arrêté du 30 mai 1996 - modifié par les arrêtés du 17 avril 2009, et du 23 juillet 2013)

L'isolement de façade est déterminé par le maître d'ouvrage. Pour cela, il dispose de deux méthodes :

- une méthode simplifiée donnée dans l'arrêté du 30 mai 1996.
- une méthode détaillée plus précise, s'il souhaite prendre en compte des conditions locales particulières.

Tous les bâtiments neufs doivent respecter un isolement minimum de 30 Db (A), même s'ils ne sont pas situés dans un secteur affecté par le bruit. Cet isolement minimum est à respecter pour les pièces principales et la cuisine.

Dans le cadre de contrôles de l'application du règlement de construction décidés par l'Etat, le maître d'ouvrage doit justifier les objectifs des isollements adoptés en fournissant la note de calcul.

Le maître d'ouvrage reporte les secteurs affectés par le bruit, issus de l'arrêté préfectoral, sur le plan de situation et le plan de masse.

Avec ces éléments, il détermine la ou les valeurs des isollements de façade nécessaires.

Pour cela, dispose de deux méthodes :

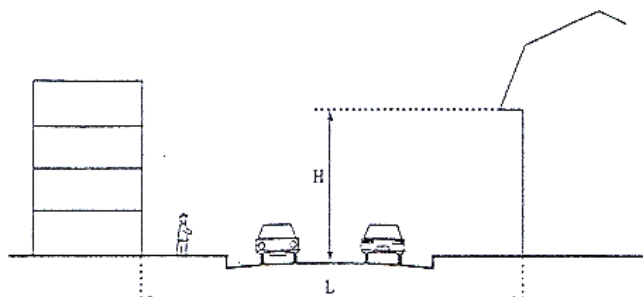
I) METHODE SIMPLIFIEE (forfaitaire)

Selon la méthode forfaitaire, la valeur d'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines des logements contre les bruits extérieurs est déterminée de la façon suivante.

On distingue deux situations, celle où le bâtiment est construit dans une rue en U. celle où le bâtiment est construit en tissu ouvert.

— A DANS LES RUES EN U

Rue en U (norme NF S 31-130)



- pour $H > 5$ mètres $\Rightarrow H/L > 0,3$
- pour un ensemble de bâtiments disposé de façon continue, de part et d'autre de l'infrastructure et de hauteur homogène.
- pour une discontinuité entre façade $< 20\%$ de la longueur.

Toutes configurations ne correspondant pas à la définition de la rue en U sont considérées comme un site en "Tissu Ouvert".

Le tableau suivant donne la valeur de l'isolement minimal en fonction de la catégorie de l'infrastructure, pour les pièces directement exposées au bruit des transports terrestres.

Catégorie	Isolement minimal DnAT
1	45 dB(A)
2	42 dB(A)
3	38 dB(A)
4	35 dB(A)
5	30 dB(A)

Ces valeurs sont diminuées sans toutefois pouvoir être inférieures à 30 dB(A) :

- en effectuant un décalage d'une classe d'isolement pour les façades latérales :
- en effectuant un décalage de deux classe d'isolement pour les façades arrières.

B) EN TISSU OUVERT

Le tableau suivant donne par catégorie d'infrastructure la valeur de l'isolement minimal des pièces en fonction de la distance entre le bâtiment à construire et

- pour les infrastructures routières, le bord extérieur de la chaussée la plus proche
- pour les infrastructures ferroviaires, le bord du rail extérieur de la voie la plus proche

Les valeurs du tableau précédent tiennent compte de l'influence de conditions météorologie standards.

Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

DISTANCE		0	10	15	20	25	30	40	50	65	80	100	125	160	200	250	300
C A T E G O R I E S	1	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	
	2	42	42	41	40	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30		
	3	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30						
	4	35	33	32	31	30											
	5	30															

Les valeurs du tableau précédent tiennent compte de l'influence de conditions météorologiques standards.

Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

Situation	Description	Correction
Façade en vue directe	Depuis la façade, on voit directement la totalité de l'infrastructure sans obstacle qui la masque	Pas de correction
Façade protégée ou partiellement protégée par des bâtiments	Il existe entre la façade concernée et la source de bruit (l'infrastructure), des bâtiments qui masquent le bruit : en partie seulement (le bruit peut se propager par des trouées assez larges entre les bâtiments)	- 3 dB(A)
	- en formant une protection presque complète, ne laissant que de rares trouées pour la propagation du bruit	- 6 dB(A)
Portion de façade masquée (1) par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur comprise entre 2 et 4 mètres : - à une distance inférieure à 150 mètres - à une distance supérieure à 150 mètres La position de façade est protégée par un écran de hauteur supérieure à 4 mètres : - à une distance inférieure à 150 mètres - à une distance supérieure à 150 mètres	- 6 dB(A) - 3 dB(A) - 9 dB(A) - 6 dB(A)
Façade en vue indirecte d'un bâtiment	La façade bénéficie de la protection du bâtiment lui-même : - façade latérale (2) - façade arrière	- 3 dB(A) - 9 dB(A)

- Une portion de façade est dite masquée par un écran lorsqu'on ne voit pas l'infrastructure depuis cette portion de façade.

- Dans le cas d'une façade latérale d'un bâtiment protégé par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel, on peut cumuler les corrections correspondantes.

La valeur obtenue après correction ne peut en aucun cas être inférieure à 30 dB(A)

Que le bâtiment à construire se situe dans une rue en U ou en tissu ouvert, lorsqu'une façade est située dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, une valeur d'isolement est déterminée séparément pour chaque infrastructure selon les modalités précédentes.

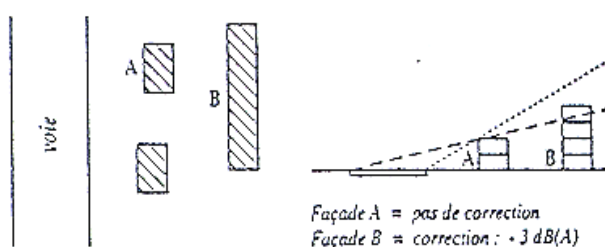
Si la plus élevée des valeurs d'isolement obtenues est supérieure de plus de 3 dB(A) aux autres, c'est cette valeur qui sera prescrite pour la façade concernée. Dans le cas contraire, la valeur d'isolement prescrite est égale à la plus élevée des valeurs obtenues pour chaque infrastructure, augmentée de 3 dB(A).

Lorsqu'on se situe en tissu ouvert, l'application de la réglementation peut consister à respecter :

- soit la valeur d'isolement acoustique minimal directement issue du calcul précédent ;
- soit la classe d'isolement de 30,35,38,42, ou 45 dB(A), en prenant parmi ces valeurs, la limite immédiatement supérieure à la valeur calculée selon la méthode précédente.

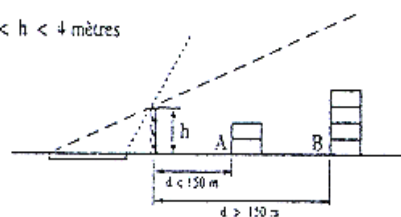
Exemples de corrections « Tissus Ouverts »

- Façade en vue directe ou partiellement protégée par des bâtiments

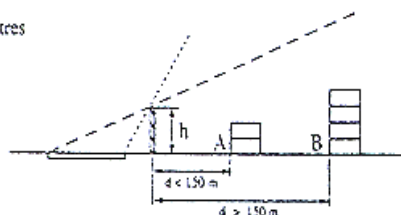


- Façade protégée par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel

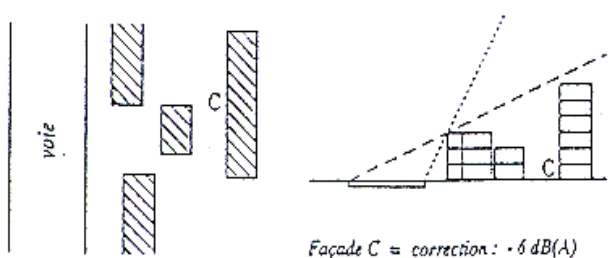
2 mètres < h < 4 mètres



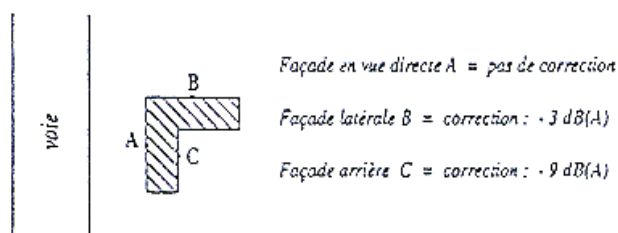
h > 4 mètres



- Façade protégée par des bâtiments



- Façade en vue directe, latérale ou en position arrière



II) METHODE D'EVALUATION PLUS PRECISE PAR LE CALCUL DU A L'AIDE DE MESURES

Lorsque le maître d'ouvrage effectue une estimation précise du niveau sonore en façade, en prenant en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de sa construction dans le site, ainsi le cas échéant, les conditions météorologiques locales, il évalue la propagation des sons entre l'infrastructure et le futur bâtiment :

- par calcul selon des méthodes répondant aux exigences de l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières :
- à l'aide de mesures réalisées selon les normes NF S.31- 085 pour les infrastructures routières et Pr S.31-088 pour les infrastructures ferroviaires.

Dans les deux cas, cette évaluation est effectuée pour chaque infrastructure, routière ou ferroviaire, en se recalant sur les valeurs suivantes de niveau sonore au point de référence, définies en fonction de la catégorie de l'infrastructure :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

L'application de la réglementation consiste alors à respecter la valeur d'isolement acoustique minimal déterminée à partir de cette évaluation, de telle sorte que le niveau de bruit à l'intérieur des pièces principales et cuisines soit égal ou inférieur à 35 Db(A) en période diurne et 30 dB(A) en période nocturne ces valeurs étant exprimées en niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, de 6 heures à 22 heures pour la période diurne et de 22 heures à 6 heures pour la période nocturne. Cette valeur d'isolement doit être égale ou supérieure à 30 dB(A).

Lorsqu'un bâtiment à construire est situé dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, on appliquera pour chaque local la règle définie à l'article précédent.

- Les valeurs d'isolement obtenues par application des articles 6 et 7 s'entendent pour des pièces et locaux ayant une durée de réverbération de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

Le bâtiment est considéré comme conforme aux exigences minimales requises en matière d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs lorsque le résultat de mesure de l'isolement acoustique normalisé atteint au moins la limite obtenue selon l'article 6 ou l'article 7 , dans les conditions définies par les arrêté du 28 octobre 1994 susvisés.

La mesure de l'isolement acoustique de façade est effectuée suivant la norme NF S 31-057 « vérification de la qualité acoustique des bâtiments », dans les locaux normalement meublés, les portes et fenêtres étant fermées.

Toutefois, lorsque cet isolement a été déterminé selon la méthode définie à l'article 7, il est nécessaire de vérifier aussi la validité de l'estimation du niveau sonore en façade réalisée par le maître d'ouvrage.

Dans ce cas, la vérification de la qualité acoustique des bâtiments porte également sur l'évaluation du niveau sonore à 2 mètre en avant des façades des locaux, par calcul selon la convention définie à l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 susvisé, ou bien par mesure selon les normes en vigueur.

- Les exigences de pureté de l'air et de confort thermique en saison chaude doivent pouvoir être assurées tout en conservant pour les logements l'isolement acoustique requis par le présent arrêté, donc en maintenant fermées les fenêtres exposées au bruit dans les pièces suivantes :
- Dans toutes les pièces principales et la cuisine lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal 40 dB(A) :
- dans toutes les pièces principales lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 35 dB(A).
- uniquement dans les chambres lorsque l'isolement prévu est compris entre 30 et 35 dB(A).

La satisfaction de l'exigence de pureté de l'air consiste à respecter l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements, les fenêtres mentionnées ci-dessus restant closes.

La satisfaction de l'exigence de confort thermique en saison chaude est ainsi définie la construction et l'équipement sont tels que l'occupation peut maintenir la température des pièces principales et cuisines à une valeur ou plus égale à 27° C, du moins pour tous les jours où la température extérieure moyenne n'excède pas la valeur donnée dans l'annexe 1 au présent arrêté (val d'Oise 22° C). La température d'une pièce est la température de l'air au centre de la pièce à 1.50m au dessus du sol.

COMMENT CONCEVOIR SON BÂTIMENT POUR BIEN S'ISOLER

➔ Par une réflexion sur la disposition du plan de masse au stade de l'esquisse et de l'avant projet

Elle porte sur la disposition du plan de masse des bâtiments. L'exigence pouvant varier suivant l'implantation des bâtiments, ils seront disposés de telle sorte que les façades sensibles soient protégées au maximum.

Cette réflexion s'applique également à la position des pièces du logement par rapport aux façades exposées.

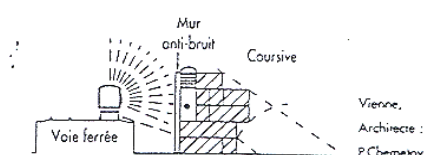
• Bien exposer le bâtiment

- Privilégier des formes réduisant les surfaces de façades exposées directement en plan et en coupe, des plans d'ensemble en U, en L ou en T, fermés côté bruit.

- Dans la mesure du possible, n'exposer directement aux bruits que des pièces de service, des coursives, des sas protecteurs, ou des façades pleines.

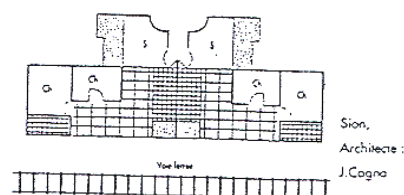
- Faire en sorte que les pièces principales et les façades ouvertes ne soient pas exposées aux bruits, ou ne le soient qu'indirectement.

Exemple de coupe



Espace tampon, protecteurs des bruits de la voie ferrée, pièces principales orientées à l'opposé.

Exemple en plan :



Une cour exposée aux bruits



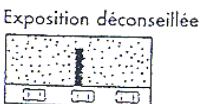
Une cour calme



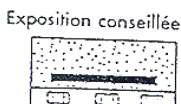
Des bâtiments s'ouvrant sur la voie



Des bâtiments figurant une digue et un verrou contre le bruit



Toutes les façades exposées au bruit



Une façade exposée au bruit avec une façade calme



Façades latérales exposées au bruit



Façades latérales calmes perpendiculaires aux voies

Distribution intérieure adaptée au problème de bruit, pièces de services sur la façade, séjour et chambres donnant sur l'arrière ou sur la façade bruyante à travers un espace intermédiaire.

• Concevoir un bâtiment-écran

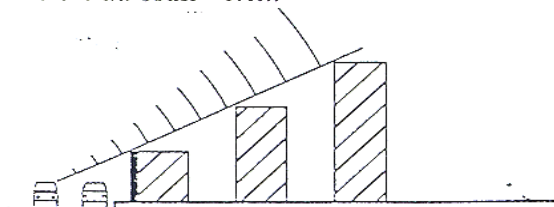
Surexposer un bâtiment (dans la limite des solutions de conception architecturale interne et des techniques d'isolation acoustique qui devront lui être appliquées) permet de protéger tout un territoire ainsi libéré des contraintes acoustiques. Construire le bâtiment en hauteur et au plus près de la source, organiser de façon adaptée sa distribution intérieure.

- Bâtiment rempart (haut et encerclant)

Il protège totalement les bâtiments moins élevés que lui. Attention, toutefois aux réflexions du bruit sur la façade « rempart » qui risquent d'aller vers les façades d'autres bâtiments.



- Succession de bâtiments de hauteur croissante
Ils bénéficient chacun d'une protection relative (très bonne dans les étages inférieurs, moins bonne dans les étages supérieurs) : un premier bâtiment en protège partiellement un second, plus sensible au bruit, qui en protège partiellement un troisième, particulièrement sensible au bruit - etc...

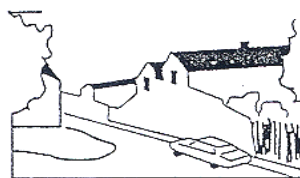


• Associer les principes protecteurs

Il est rare que l'on puisse appliquer des solutions radicales. L'éloignement trouve vite ses limites, comme la hauteur des écrans, la conception du plan de distribution des logements, l'orientation des bâtiments (la source de bruit n'est pas toujours au Nord ...). Aussi les architectes associent plusieurs types de solutions.

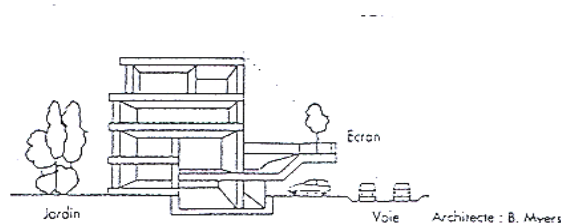
Exemples :

- Ecran partiel prolongeant un mur pignon aveugle



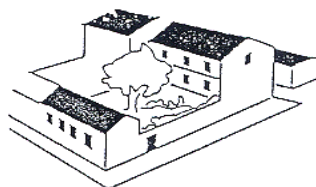
Architecte : M. Ferrand

- Ecran et recul du bâtiment utilisant la dénivellation du terrain



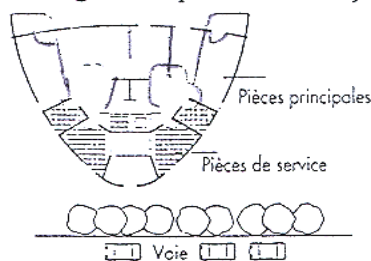
Architecte : B. Myers

- Premier bâtiment protecteur et recul d'un second bâtiment pour ménager un espace intermédiaire agréable.



Aix en Provence XVIII^e siècle

- Conception du plan des logements de manière à éloigner les pièces de la façade exposée.

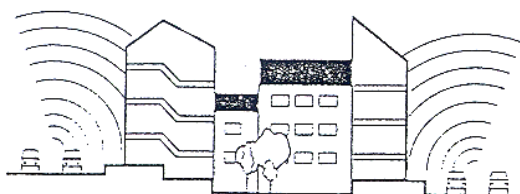


Architecte : E. Aillaud

- Eloignement et orientation préférentielle du bâtiment.



- Orientation des pièces d'habitation par rapport aux différentes sources de bruits extérieurs.



Le meilleur compromis est à trouver pour une orientation des façades qui tient également compte de l'ensoleillement en hiver et en été.

➡ Par l'isolement acoustique des façades et des toitures

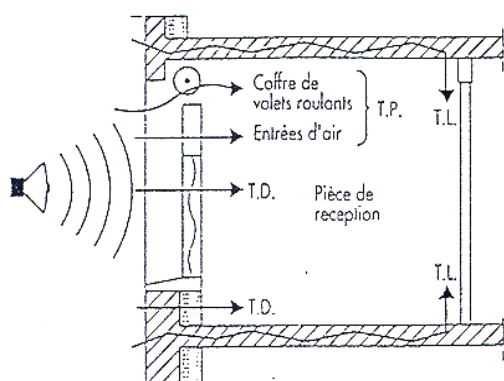
L'isolement d'un logement par rapport aux bruits extérieurs dépend principalement de la qualité acoustique des éléments qui composent l'enveloppe du bâtiment.

• Les voies de transmission du bruit vers l'intérieur des logements :

les transmissions directes (TD) transitent par l'intermédiaire des murs, des fenêtres, des allèges.

les transmissions latérales (TL) s'effectuent par les parois solidaires de la façade (planchers, cloisons) plus ou moins rayonnantes.

les transmissions parasites (TP) pénètrent par les entrées d'air, les coffres de volets roulants, et les éventuels défauts de construction (fissures, orifices dus au manque d'étanchéité des composants de la façade).



• Les façades

Le rapport surface de façade exposée sur volume protégé est à minimiser.

La forme de la façade, les balcons, les loggias, peuvent réduire, sous certaines conditions, la transmission du bruit à l'intérieur des logements.

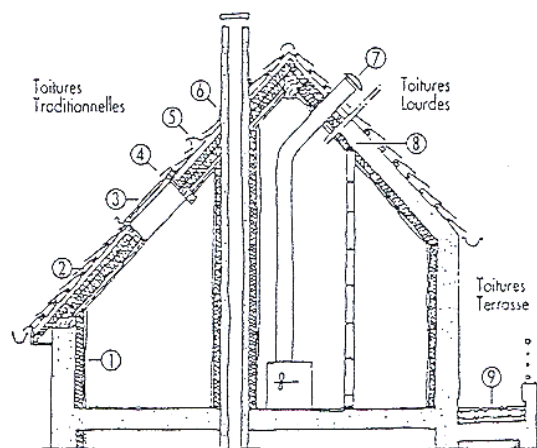
Une attention particulière est à porter au choix des composants et à la mise en œuvre aux points les plus faibles de la façade (fenêtres et parois vitrées, entrées d'air, coffres de volets roulants).

Des espaces tampons, entre la façade et les pièces principales du logement (loggias fermées, escaliers, coursives, rangements, salles de bains, ...), peuvent être utilisés pour atténuer les nuisances sonores.

Les toitures

Elles participent à l'isolement du bâtiment lorsqu'elles sont exposées au bruit de l'infrastructure.

POINTS A SURVEILLER



- 1) Piédroit :
 - continuité de l'isolant au niveau de la sablière.
- 2) Partie courante :
 - rapports d'essais avec description des composants,
 - mise en œuvre,
 - calcul et détail d'exécution.
- 3) Fenêtres de toit :
 - rapport d'essai du châssis (y compris l'entrée d'air ouverte)
- 4) Entrée d'air autoréglage :
 - rapport d'essai du $D_{n,e}$ (ou D_{n10}).
- 5) Chatière :
 - incidence possible du nombre de chatières par m^2 de toiture sur l'isolement

6) Conduit de fumée :

- étanchéité du raccord avec la toiture,
- isolation du conduit.

7) VMC :

- sortie d'air : raccord soigné

8) Raccordement des cloisons (pour les toitures lourdes),

- nature des cloisons (souple ou rigide) et détail de jonction,
- calcul de l'incidence des transmissions latérales.

Pour obtenir des isolements DnAT compris entre 30 et 35 dB(A), on peut se référer aux exemples de solutions du CSTB. Au delà, une étude acoustique est nécessaire.

- Le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation.
- L'arrêté n° 95-22 du 9 janvier 1995, relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres.
- L'arrêté du 5 mai 1995, relatif au bruit des infrastructures routières.
- L'arrêté du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

V - OBJECTIFS CONNEXES A L'ISOLATION ACOUSTIQUE DES FACADES

- Respecter les exigences de pureté de l'air par un renouvellement d'air dans les logements, conforme à l'arrêté du 24 mars 1982 modifié par celui du 28 octobre 1983.
- Maintenir le confort thermique dans les logements en saison chaude, fenêtres fermées (arrêté du 30 mai 1996, puis Nouvelle Réglementation Thermique en cours d'élaboration).
- Assurer la sécurité des habitants : prévention des risques d'asphyxie due aux équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire à combustion (arrêté du 24 mars 1982), prévention des risques d'incendie (arrêté du 31 janvier 1986).
- Préserver l'équilibre entre le traitement des bruits intérieurs et le traitement des bruits extérieurs, en cas d'isolement de façade supérieur à la réglementation.
- Respecter un éclairage naturel satisfaisant des pièces.

TEXTES REGLEMENTAIRES CONCERNES :

- La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit.
- Le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995, relatif à certains bâtiments autres que d'habitation

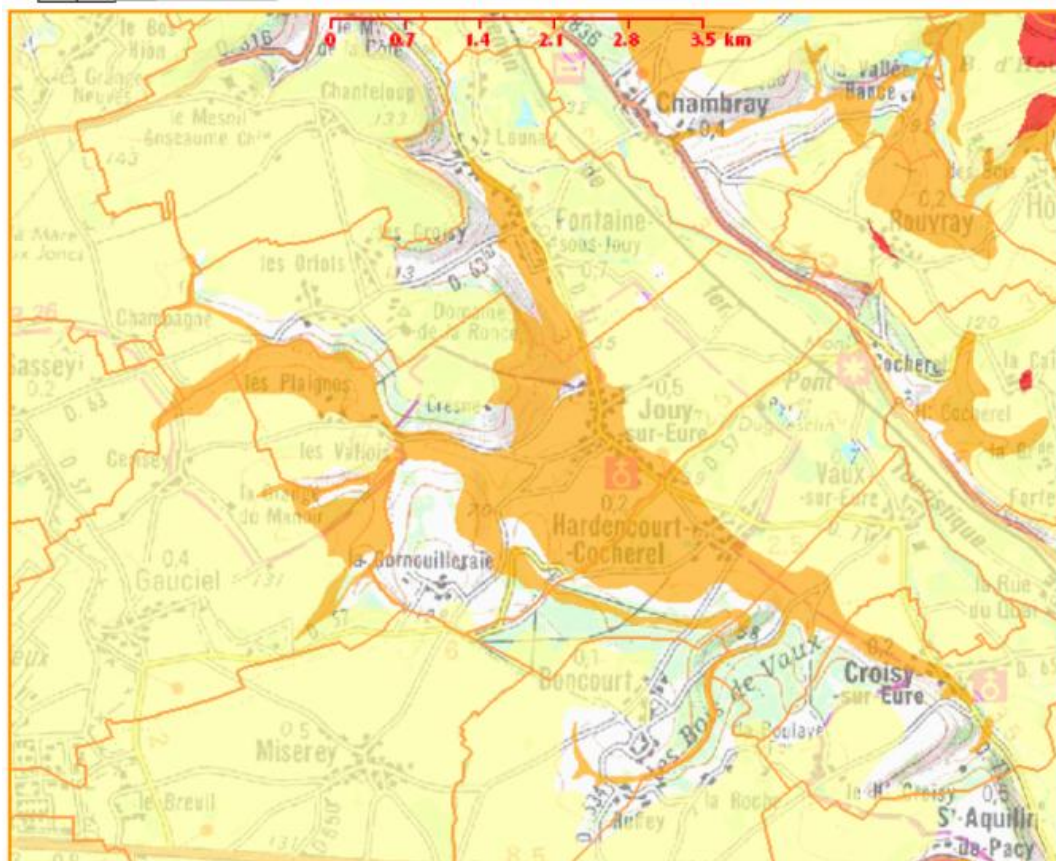
ANNEXE VII

Fiche de recommandation concernant le retrait / gonflement des sols argileux



Autoriser les Popup pour accéder aux fiches

[Page précédente](#)



Couches et légendes de la carte

- ☒ Préfectures et sous-préfectures
- ☒ Limites de départements
- ☒ Limites de communes (*)
- ☒ Argiles non renseignés
- ☒ Argiles
- ☐ Orthophotographies (*)
- ☒ Carte IGN
- ☐ Carte géologique BRGM (*)
- ☐ Ombrage topographique (MNT)

* Couche ayant un seuil de visibilité

Légende des argiles

- Argiles
- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- Aléa à priori nul

Échelle de validité des cartes d'aléa : 1/50 000

ANNEXE VIII

**Arrêté préfectoral en vigueur
relatif au schéma directeur départemental
des structures agricoles
de l'Eure**



PRÉFECTURE DE L'EURE

ARRÊTÉ DU 13 DECEMBRE 2000 modifiant le schéma directeur
des structures agricoles du département de l'Eure

LE PREFET DE L'EURE
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU les articles L.331.1 et suivants du code rural :

VU l'article 23 de la loi d'orientation agricole du 9 Juillet 1999 relatif à la révision et à la mise en conformité des schémas départementaux des structures agricoles.

VU l'avis émis par la Chambre d'Agriculture de l'Eure lors de sa session du 2 Octobre 2000

VU l'avis émis par le Conseil Général de l'Eure le 7 Décembre 2000

VU l'avis émis de la Commission Départementale des Structures Agricoles
le 30 Novembre 2000

ARRÊTÉ

Article 1 – L'arrêté du 16 Mai 1991 établissant le schéma directeur des structures agricoles dans l'Eure est abrogé à compter du 1^{er} Janvier 2001

Article 2 – En application des articles L 331-1 et suivants du code rural les orientations et les priorités de la politique d'aménagement des structures d'exploitation dans le département de l'Eure sont ainsi définies comme suit à compter du 1^{er} Janvier 2001

a) Les orientations de la politique des structures ont pour objectif :

- d'aider au maintien et au développement de l'agriculture afin de préserver et de renforcer les équilibres économiques et démographiques sur l'ensemble du territoire du département,
- de permettre aux agriculteurs de s'adapter aux conditions économiques du moment leur assurant de bonnes conditions de vie, de maintenir le maximum d'emplois dans l'agriculture par :
 - la promotion de l'installation des jeunes agriculteurs,
 - la préservation des exploitations familiales existantes et des emplois qui s'y rattachent.
 - l'exercice à temps partiel d'une activité agricole complémentaire par des actifs ruraux non agricoles.

b) En fonction de ces orientations, les PRIORITES de la politique des structures sont ainsi définies :

- 1) L'installation d'agriculteurs réunissant les conditions de capacités professionnelles y compris la confortation de ceux engagés dans une démarche d'installation progressive n'ayant pas atteint l'unité de référence ou dont le potentiel économique est considéré à la date de la demande comme insuffisant en raison de leurs surfaces, de leurs références de production ou de leurs droits à produire.
- 2) La confortation des exploitations dont le potentiel économique est considéré à la date de la demande comme insuffisant en raison de leurs surfaces, de leurs références de production ou de leurs droits à produire.
- 3) Le développement des exploitations participant à la réalisation des objectifs du projet agricole départemental.
Ces opérations ne doivent en aucun cas aller à l'encontre de la priorité n°1.
- 4) Tous autres aménagements, y compris ceux réalisés par des personnes n'exerçant pas la profession agricole dès lors qu'ils n'ont pas pour conséquence de contrarier la réalisation des opérations visées au 1 et 2 et qu'ils puissent être réalisées dans des conditions économiques satisfaisantes pour assurer la pérennité de l'exploitation compte tenu du parcellaire et de l'éloignement par rapport au siège d'exploitation.
Lorsque l'aménagement projeté constitue une opération nécessitant l'octroi d'une autorisation d'exploiter en application de l'article L 331-2 du code rural, il sera tenu compte des priorités ci-dessus ainsi que des éléments d'appréciation figurant à l'article L331-3 du dit code.

Les opérations ne doivent pas quelque en soit la priorité aboutir à un démembrement d'exploitations agricoles viables pouvant permettre l'installation d'un ou plusieurs agriculteurs.

Article 3 -

En application de l'article L331-2 du code rural.

- a) **l'unité de référence est fixée à : 65 hectares**
- b) l'unité de référence pour chaque nature de culture est fixée ainsi pour l'ensemble du département :
 - cultures légumières de plein champ : 6 ha
 - cultures maraîchères sous abri froid : 1 ha
 - cultures sous serres chauffées : 0,25 ha
 - cultures fruitières : 6 ha
 - petits fruits : 6 ha
 - pépinières générales : 3 ha
 - pépinières forestières : 6 ha
 - pépinières jeunes plantes en pots et godets : 1 ha
 - endives, culture et forçage : 6 ha
 - champignonnières : 0,8 ha
 - cressiculture : 0,3 ha

Article 4 –

En application de l'article L 331-2 du code rural sont soumis à autorisation préalable :
Les installations, agrandissements ou réunions d'exploitations lorsque la surface cumulée de l'ensemble excède 78 hectares pour l'ensemble du département (soit 1,2 UR).

Les opérations ayant pour conséquence la suppression d'une exploitation d'au moins 50 ha, ou de la ramener en deça de ce seuil (pour l'ensemble du département, soit 0,769 UR).

Les agrandissements ou réunions d'exploitations pour les biens dont la distance par rapport au siège d'exploitation par la voie la plus courte est supérieure à 10 kilomètres.

Les opérations réalisées par un pluri-actif dès lors que les revenus extra-agricoles du foyer fiscal excèdent 3120 fois le SMIC horaire.

Article 5 –

En application de l'article 11 de la loi du 6 Janvier 1986 la surface maximum dont un agriculteur est autorisé à poursuivre la mise en valeur, sans que cela fasse obstacle au service des prestations d'assurance vieillesse liquidées par un régime obligatoire, est fixée à 5 ha 20 pondérés.

Article 6 –

La secrétaire Générale de la Préfecture, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des actes administratifs de la Préfecture.

Fait à EVREUX, le 13 DEC. 2000

LE PREFET



ANNEXE IX

Liste de végétaux autorisés

La liste des essences locales de végétaux autorisés pour la plantation des haies champêtres et jardins d'ornement est présentée dans les tableaux pages suivantes.

Attention : Espèces exotiques envahissantes en Normandie :

Les pétitionnaires sont alertés sur les espèces exotiques envahissantes en Normandie, dont la liste est la suivante. **Ces espèces ne doivent pas être plantées, ni encouragées à proliférer.**

- Arbre à papillons (Buddleia),
- Azolla fausse fougère
- Balsamine de l'Himalaya
- Berce du Caucase
- Crassule de Helms
- Egérie dense
- Elodée de Nuttall
- Grand Lagarosiphon
- Griffes de sorcière
- Herbes de la pampa
- Hydrocotyle fausse renoncule
- Jussies
- Myriophylle du Brésil
- Renouées asiatiques
- Seneçon en arbre

Les photographies de ces espèces exotiques envahissantes peuvent être consultées à l'adresse suivante : <http://cen-normandie.fr/programmes-regionaux-d-actions/prei/les-especes-invasives-de-normandie>

Arbres

Sur la commune, il a été observé sur les coteaux, des boisements de type chênaie-charmale (chênes pédonculés, chênes sessiles, chênes pubescents et charmes associés parfois à des hêtres et frênes et en sous étage des noisetiers, sureaux, aubépines, prunelliers...), sur les versants de la vallée de l'Hôpital plusieurs peuplements à dominantes de pins noirs. Dans la plaine humide les aulnes, frênes et peupliers dominent avec quelques bosquets de charmes, chênes et quelques robiniers faux-acacias.

Liste des espèces d'arbres correspondant à l'identité paysagère de la commune, pouvant être utilisés en isolé, groupes d'arbres pour l'ornement, l'ombre ou dans des haies de type bocagères associées à des arbustes naturels avec pour indication les hauteurs adultes des sujets à prendre en compte lors de la plantation.

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et intérêt	Allergisant	Exposition	Sol
Aisier blanc	<i>Sorbus aria</i>	H 6-12m L 4-7m	Caduc	Couronne conique, tronc court. Feuilles alternes ovales, vert foncé à revers blanc et feutré	Non	Soleil, mi-ombre	Peu exigeant et adaptable
Aisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	H 10-15m L 7-12m	Caduc	Couronne ovale. Feuilles vert vif luisant, rouge à l'automne	Non	Soleil, mi-ombre	Bec à frais, riche, calcaire et bien meublé
Auline blanc	<i>Alnus incana</i>	H 5-10m	Caduc	Feuilles vert foncé dessus, gris-blanc dessous	Moyen	Soleil, ombre légère	Bec à humide (trempé) et calcaire. Craint l'humidité stagnante
Auline glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	H 15-20m L 8-12m	Caduc	Couronne lâche et pyramidale. Feuilles alternes vert sombre, légèrement échanquées au sommet	Moyen	Soleil, mi-ombre	Riche, frais à humide (voir trempé) et légèrement acide
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>	H 10-15m L 7-12m	Arbre pleureur	Tronc étroit, couronne lâche. Ecorce blanc argenté puis noire à la base du tronc en vieillissant. Feuilles vert brillant puis jaune en automne	Fort (utilisation très limitée - 1a2)	Soleil	Tous types même sableux, pauvre et très sec
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	H 15-20m L 7-12m	Marcescent	Couronne conique devenant plus en voute élevée avec l'âge. Feuilles dentées sur leur pourtour puis couleur or à l'automne et un aspect " chiffonné " l'hiver	Moyen	Soleil à ombre	Majorité des sols modérément sec à humide, profond, acide à alcalin
Châtaignier commun	<i>Castanea sativa</i>	H 15-20m L 12-20m	Caduc	Tronc court, puissant, large couronne étalée. Feuilles dentelées brillantes. Fruits comestibles	Faible (pas de restriction)	Soleil, ombre légère	Peu exigeant. Pas trop sec, riche et acide, fuit les terrains détrempés

Page 1

Arbres

Liste des espèces d'arbres correspondant à l'identité paysagère de la commune, pouvant être utilisées en isolé, groupes d'arbres pour l'ornement, l'ombre ou dans des haies de type bocagères associées à des arbustes naturels avec pour indication les hauteurs adultes des sujets à prendre en compte lors de la plantation.

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et intérêt	Allergisant	Exposition	Sol
Chêne des Marais	<i>Quercus palustris</i>	H 15-20m L 8-15m	Caduc	Couronne conique, branches horizontales, largement étalées. Feuilles bordées de lobes pointus et dentelés, vert brillant. Rougeâtres ou brunes en automne. Amérique du Nord	Non	Soleil	Bonne adaptation. Sol normaux à terrains d'inondation humides à trempés. Profond, nutritif et acide à légèrement alcalin
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	H 25-35m L 15-20m	Marcescent	Large couronne lâche et aérée, tronc court et fortes branches irrégulières étalées. Feuilles profondément lobées alternes	Fort (utilisation très limitée - 142)	Soleil direct à indirect	Peu exigeant. Dvp max. substrat fortement minéralisé, profond et frais à humide
Chêne sessile / rouvre	<i>Quercus petrae</i>	H 20-30m L 15-20m	Marcescent	Large couronne dense, tronc jusqu'à la cime. Feuilles profondément lobées possédant un long pétiole	Fort (utilisation très limitée - 142)	Soleil direct à indirect	Peu d'exigence. Sec à frais, argilo-sableux et acide. Craint l'humidité stagnante
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	H 15-20m L 10-15m	Généralement marcescent	Large couronne étalée. Feuilles elliptiques aux lobes arrondis se terminant par une pointe aiguë. Glands sessiles groupés	Fort (utilisation très limitée - 142)	Soleil direct à indirect	Peu d'exigence. Supporte le calcaire et la sécheresse
Cerisier de Ste Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	H/L 4-6m	Caduc	Arbre étalé, gracieux, souvent en cépée, produisant une multitude de fleurs blanches, très parfumées	Non	Soleil	Tolère la majorité des sols
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	H 10-15m L 5-10m	Caduc	Couronne ovoïde devenant arrondie avec l'âge ou arbustes à plusieurs troncs, dense et peu ramifié. Feuilles opposées vert foncé devenant jaune d'or à l'automne	Faible (pas de restriction)	Soleil, ombre légère	Peu exigeant. Sec à frais, calcaire. Craint l'humidité stagnante

Page 2

Arbres

Liste des espèces d'arbres correspondant à l'identité paysagère de la commune, pouvant être utilisés en isolé, groupes d'arbres pour l'ornement, l'ombre ou dans des haies de type bocagères associées à des arbustes naturels avec pour indication les hauteurs adultes des sujets à prendre en compte lors de la plantation.

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et intérêt	Allergisant	Exposition	Sol
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	H 25-40m L 20-30m	Caduc	Couronne lâche et légère, ovale à arrondie, et branches clairsemées. Feuilles composées de 7 à 13 folioles dentées. Se reconnaît l'hiver à ses bourgeons noirs.	Moyen	Soleil, mi-ombre	Frais à humide, profond, riche, meuble et bien aéré.
Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>	H 25-30m	Marcescent	Large couronne ronde. Feuilles alternes cuirées à l'automne, d'aspect lisse l'hiver.	Faible (pas de restriction)	Soleil à ombre	Peu exigeant. Idéal frais à humide, nutritif argilo-calcaire.
Marronnier d'Inde	<i>Aesculus hippocastanum</i>	H >20m L 15-20m	Caduc	Couronne dense et compacte, en voûte large. Floraison en Mai.	Non	Soleil direct à indirect	Frais à humide, riche profond, légèrement acide à calcaire.
Merisier	<i>Prunus avium</i>	H 15-20m L 10-15m	Caduc	Couronne ovale, tronc droit. Feuilles devenant orange à l'automne. Floraison blanche en juin, produisant de petites cerises algues. Se reconnaît à son écorce rougeâtre.	Non	Soleil, ombre légère	Peu exigeant. Idéal argileux, profond, riche, frais à humide et neutre à très calcaire.
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	H 15-20m L 10-15m	Caduc	Couronne ronde, fortes branches tordues et étalées. Fruits comestibles et bois d'une grande qualité.	Faible (pas de restriction)	Soleil direct à indirect	Tous types. Pas trop sec à humide.
Olivier de Bohême	<i>Elaeagnus angustifolia</i>	H 5-7m L 5-7m	Caduc	Grand arbuste ou petit arbre aux branches largement étalées et clairsemées. Feuilles allongées lancéolées, gris verdâtre dessus, épais duvé argenté, au revers.	Non	Soleil	Tous types. Préfère les substrats légers, meubles et calcaires.

Page 3

Arbres

Liste des espèces d'arbres correspondant à l'identité paysagère de la commune, pouvant être utilisés en isolé, groupes d'arbres pour l'ornement, l'ombre ou dans des haies de type bocagères associées à des arbustes naturels avec pour indication les hauteurs adultes des sujets à prendre en compte lors de la plantation.

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et intérêt	Allergisant	Exposition	Sol
Osier brun	<i>Salix triandra</i>	H 5-10m		Cultivé de longue date pour la vannerie	Faible (pas de restriction)	Soleil	Lourd, pauvre, sec à humide
Peuplier grisard	<i>Populus x canescens</i>	H 20-25m L 15-20m	Caduc	Grand arbre à haute couronne voûtée, lâche, large et étalée. Tronc court. Croissance rapide. Jeunes rameaux gris. Très résistant au vent	-	Soleil, mi-ombre	Tolérant mais préfère les substrats frais à humides, profonds et riches en calcaire
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>	H 15-20m L 7-10m	Caduc	Couronne lâche et irrégulière, tronc droit étroit. Feuilles d'abord rouge bronze, puis vert foncé, enfin jaune en automne qui tremble et bruisse à la moindre brise	Faible (pas de restriction)	Soleil direct à indirect	Tous types. Préfère substrat modérément riche, acide à alcalin
Platane	<i>Platanus x acerifolia</i>	H >20m L 15-25m	Caduc	Couronne largement étalée. Croissance rapide. Ecorce brun clair puis brun gris, se desquamant en grandes plaques avec l'âge	Fort (utilisation très limitée - 1A2)	Soleil direct à indirect	Peu exigeant. Préfère substrat profond, humide, meuble un peu argileux. Neutre à très alcalin
Poirier commun	<i>Pyrus communis</i>	H 5-10m L 5-7m	Caduc	Floraison blanche, fruits comestibles	Non	Soleil	Ordinaire, sans trop de calcaire, pas trop sec et frais
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	H 5-10m	Caduc	Fleurs blanches, teintées de rose au printemps et petites pommes, jaune verdâtre, teintées de rouge en automne	Non	Soleil	Ordinaire, pas trop sec à frais
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudo-acacia</i>	H 20-25m L 12-18m	Caduc	Couronne arrondie et lâche, branches horizontales et irrégulières. Floraison blanche, fruits en gousses aplatis		Soleil	Peu exigeant. Préfère sol argileux, riche, frais à modérément sec et légèrement acide à alcalin

Page 4

Arbres

Liste des espèces d'arbres correspondant à l'identité paysagère de la commune, pouvant être utilisés en isolé, groupes d'arbres pour l'ornement, l'ombre ou dans des haies de type bocagères associées à des arbustes naturels avec pour indication les hauteurs adultes des sujets à prendre en compte lors de la plantation.

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et intérêt	Allergisant	Exposition	Sol
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	H 15-20m L 10-15m	Caduc	Imposant, couronne lâche en haute voûte et branches étalées. Argentées, les feuilles deviennent ensuite blanc grisâtre.	Faible (pas de restriction)	Soleil	Humide, riche et alcalin
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	H 3-8m L 3-6m	Caduc	Petit arbre ou arbuste large à fortes branches larges et érigées. Excellente source d'osier pour la vannerie.	Faible (pas de restriction)	Soleil	Humide à trempé
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	H 5-8m L 3-6m	Caduc	Petit arbre ou grand arbuste, branches principales érigées et un peu clairsemées. Chatons argentés à la fin de l'hiver, très décoratifs. Les rameaux et pétioles sont rougeâtres.	Faible (pas de restriction)	Soleil direct à indirect	Frais et humide
Sorbiers des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i>	H 6-12m L 4-6m	Caduc	Petit arbre à couronne ovale ou grand arbuste en céepe, peu ramifié. Floraison blanche et mal, suivie d'une fructification en grappes rouges. Très décoratif.	Non	Soleil direct à indirect	Sans exigences. Dvp max. Sol frais à humide, acide
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	H 18-25m L 10-15m	Caduc	Arbre majestueux, à couronne dense. Embaume lors de sa floraison.	Faible (pas de restriction)	Soleil, mi-ombre	Modérément sec à frais, riche et légèrement acide à alcalin
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>	H 30-35m L 18-25m	Caduc	Grand arbre indigène et puissant, à couronne ovoïde devenant plus arrondie.	Faible (pas de restriction)	Soleil, mi-ombre	Plus exigeant que le <i>cordata</i> . Apprécie les substrats constamment frais à humides, riches, profonds et alcalins à légèrement acides.

* Essence faisant l'objet d'une interdiction de plantation dans le cadre de la propagation du feu bactérien (arrêté du 12/08/1994) des précautions sont à prendre avec une certification du pépiniériste.

Liste des espèces arbustives naturelles correspondant à l'identité paysagère de la commune, pouvant être utilisées pour réaliser des haies de type champêtre au regard des spécificités suivantes.

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et intérêt	Allergisant	Exposition	Sol
Aubépine à un style*	<i>Crataegus monogyna</i>	H 2-6m	Caduc	Arbuste ou petit arbre à couronne ronde érigée et très épineux. Floraison blanche et odorante en mai juin. Fruits rouges consommables en gelée	Non	Soleil, mi-ombre	Tous types. Préfère substrats calcaires, profonds et nutritifs
Aubépine épineuse*	<i>Crataegus laevigata</i>	H 4-6m	Caduc	Grand arbuste ou petit arbre à tronc court, érigé, peu ramifié et aux branches très serrées. Produit une profusion de fleurs doubles, rose franc suivies de fruits globuleux rouges	Non	Soleil, mi-ombre	Tous types. Pas trop pauvre, ni trop léger, modérément sec à humide, acide à légèrement alcalin
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i> ou <i>Rhamnus frangula</i>	H 2-4m L 3m	Caduc	Arbuste lâche, à rameaux minces et souvent retombants. Ecorce lisse grisâtre avec des mouchetures plus claires. Des petites fleurs verdâtres apparaissent à la fin du printemps	Non	Soleil, mi-ombre	Frais à trempé, profond, acide, argilo-sableux et glaiseux
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	H/L 2-4m	Persistant	Arbuste élevé, large, érigé, dense et buissonnant. Croissance lente	-	Soleil à ombre	Neutre à très calcaire, riche, pas trop sec et léger
Camérisier à balais	<i>Lonicera xylosteum</i>	H/L 2-3m	Caduc	Arbuste large et érigé, très ramifié. Ses fleurs sont blanches, et ses fruits rouges translucides, très décoratifs	Non	Soleil à ombre	Légèrement acide à très alcalin, humide, argileux à forte proportion de calcaire
Cerisier de Ste Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	H/L 4-6m	Caduc	Arbre étalé, gracieux, souvent en cépée, produisant une multitude de fleurs blanches, très parfumées	Non	Soleil	Tolère la majorité des sols
Charnille	<i>Carpinus betulus</i>	H 10-20m L 7-12m	Marcescent	Couronne conique devenant en voute avec l'âge. Feuilles ovales vert moyen puis jaune orangé en automne	Moyen	Soleil à ombre	Sec à humide, profond, acide à alcalin. Pas d'humidité stagnante

Liste des espèces arbustives naturelles correspondant à l'identité paysagère de la commune, pouvant être utilisées pour réaliser des haies de type champêtre au regard des spécificités suivantes.

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et intérêt	Allergisant	Exposition	Sol
Comoulier mâle	<i>Comus mas</i>	H/L 4-7m	Caduc	Arbuste avec de fortes branches basales. Devient souvent arborescent avec l'âge et porte alors une large couronne ronde et des rameaux retombants. Floraison jaune vif dès la fin de l'hiver, fruits en automne comestibles	Non	Soleil, mi-ombre	Tous types. Préfère PH > 7,4
Comoulier sanguin	<i>Comus sanguinea</i>	H/L 1-4m	Caduc	Branches basses érigées et très ramifiées, s'étendant avec l'âge. Feuilles aux nervures marquées, prenant une jolie coloration rouge à l'automne	Non	Soleil, mi-ombre	Peu exigeant. Sec à humide, apprécie le calcaire
Eglantier	<i>Rosa canina</i>	H/L 1-3m	Caduc	Arbuste lâche et érigé, à rameaux étalés et retombant en arceaux. Croissance rapide. Fleurs rose pâle, très légèrement odorantes en mai/juin	Non	Soleil direct à indirect	Peu exigeant. Dvp max. Pas en terrain trempé
Eglantier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	H 0,5-2m L 1-2m	Caduc	Tiges épineuses, retombant en arceaux et étalées. Arbuste rampant ou grimpant. Fleurs de petite dimension, 2cm de diamètre, au parfum musqué se parent de blanc pur.	Non	Soleil, mi-ombre	Sec à humide, riche et neutre à modérément acide
Eglantier rouillé, odorant	<i>Rosa rubiginosa</i>	H/L 2-3m	Caduc	Arbuste dense et buissonnant. Fleurs simples, parfumées au début de l'été. Croissance vigoureuse	Non	Soleil direct à indirect	Peu exigeant. Tous sols meubles, modérément secs à secs et neutres à très alcalin
Framboisier	<i>Rubus idaeus</i>	H 1,5-2m L 1m	Caduc	Tiges brunes à brun rouge et hérissées. Fleurs blanches, fruits comestibles	Non	Soleil direct à indirect	Pas trop sec à humide, riche, acide à alcalin

Liste des espèces arbustives naturelles correspondant à l'identité paysagère de la commune, pouvant être utilisées pour réaliser des haies de type champêtre au regard des spécificités suivantes.

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et intérêt	Allergisant	Exposition	Sol
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	H 2-6m L 1,5-4m	Caduc	Arbuste ou petit arbre aux branches clairsemées. Feuilles opposées ovales, vert tendre se colorant en rouge à l'automne. Produit des fruits rose et orange très décoratifs à l'automne.	Non	Soleil, mi-ombre	Tolère sol cultivé neutre à très alcalin et modérément sec à détrempé. Préfère sol humide et nutritif.
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>	H/L 1-3m	Caduc	Arbuste érigé à nombreuses tiges. Ecorce jaunâtre fissurée aux rameaux. Floraison jaune, marquée de rouge.	Non	Soleil	Peu exigeant. Ne supporte pas la forte humidité.
Groellier à maquereau	<i>Ribes uva-crispa</i>	H 1-2m	Caduc	Fruits comestibles en baies globuleuses, velues (groellier à maquereau).	Non	Soleil	Ordinaire, pas trop sec à frais.
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	H 2-10m L 3-5m (se taille bien)	Persistant	Arbuste ou petit arbre pyramidal, à couronne ovoïde et branches serrées. Croissance lente. Feuilles coriaces et ciliées dentées et épineuses.		Soleil indirect à ombre (soleil si humidité)	Pas trop pauvre, modérément sec à humide, et acide à neutre.
If commun	<i>Taxus baccata</i>	H 10-15m L 8-12m (se taille bien)	Persistant	Couronne ovoïde, tronc court. Branches étalées à l'horizontales et rameaux retombant souvent très bas. Ecorce brun rouge se desquamant en écailles sur les vieux troncs.	Non	Soleil, mi-ombre	Frais à humide, riche et calcaire.
Mûrier des haies	<i>Rubus fruticosus</i>	H/L 1-3m	Caduc à semi-persistant	Tiges retombant en arceaux, très épineuses. Petites fleurs blanches et fruits formant de petites grappes (mûres), très savoureux.	Non	Soleil à ombre	Peu exigeant et grande tolérance.

Liste des espèces arbustives naturelles correspondant à l'identité paysagère de la commune, pouvant être utilisées pour réaliser des haies de type champêtre au regard des spécificités suivantes.

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et intérêt	Allergisant	Exposition	Sol
Néflier commun	<i>Mespilus germanica</i> L.	H 3-5m (plus large que haut avec l'âge)	Caduc	Arbuste ou petit arbre large et érigé, clairsemé, à branches tordues ou coudées et à tronc court. Fruit comestible après bletissement.	Non	Soleil, mi-ombre et chaude	Modérément sec et pas trop pauvre. Préfère substrat argilo-calcaire, riche et profond
Nerprun cathartique	<i>Rhamnus catharticus</i>	H/L 2-5m	Caduc	Grand arbuste peu ramifié et couronne lâche et irrégulière. Extrémité des rameaux épineuse. Ecorce devenant brun noir se desquamant en vieillissant, floraison très parfumée à la fin du printemps	Non	Soleil, mi-ombre	Robuste et sans exigence. Préfère substrat calcaire, meuble et chaud
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	H/L 5-7m	Caduc	Grand arbuste large et érigé, en cépée. Feuilles jaunes à l'automne. Apparition de chatons décoratifs à la fin de l'hiver sur les arbres mâles. Fruits comestibles	Fort	Soleil, mi-ombre	Tous types. Préfère sol fertile. Fuit substrat acide et marécageux
Prunellier, Epine noire	<i>Prunus spinosa</i>	H 1-4m (plus large que haut avec l'âge)	Caduc	Forme des fourrés épineux et impénétrables. Floraison blanche et précoce (mars), avant l'apparition des feuilles. Fruits comestibles après gelées à la fin de l'été	Non	Soleil direct à indirect	Fort capacité d'adaptation. Préfère substrat argilo-calcaire et riche
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>	H/L 2-5m	Semi-persistant	Grand arbuste lâche et érigé. Emission de drageons et de stolons. Feuilles lisses et larges, vertes et luisantes. Fleurs blanches et odorantes au printemps	Moyen	Soleil à ombre	Peu exigeant. Préfère sol calcaire

Liste des espèces arbustives naturelles correspondant à l'identité paysagère de la commune, pouvant être utilisées pour réaliser des haies de type champêtre au regard des spécificités suivantes.

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et intérêt	Allergisant	Exposition	Sol
Viome lantane	<i>Viburnum lantana</i>	H/L 1-3m	Caduc	Grand arbuste érigé, buissonnant et très ramifié. Fruits rouges puis noirs en août/septembre. Croissance rapide puis stagnant	Non	Soleil, ombre légère	Tous sols secs à frais, même pauvres, sableux et calicheux et légèrement acides à alcalins. Ne supporte pas les terrains détrempés
Viome obier	<i>Viburnum opulus</i>	H/L 2-4m	Caduc	Arbuste largement étalé, lâche et irrégulier. Feuilles brun rougeâtre à l'automne. Floraison blanche odorante qui lui vaut également l'appellation de « boule de neige »	Non	Soleil, mi-ombre	Frais à trempé, riche et légèrement acide à très alcalin
* Essence faisant l'objet d'une interdiction de plantation dans le cadre de la propagation du feu bactérien (arrêté du 12/08/1994) des précautions sont à prendre avec une certification du pépiniériste.							

Liste des espèces arbustives fleuries et à feuillage décoratif pouvant être utilisées pour réaliser des haies de type horticoles, en milieu urbain, ou pour réaliser un jardin d'ornement.

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et Intérêt	Allergisant	Exposition	Sol
Abelia	<i>Abelia</i>	H 2-3m	Persistant	Fioraison abondante estivale sous forme de petites clochettes	Non	Soleil, mi-ombre	Normal, argileux, humide
Amélanchier	<i>Amelanchier</i>	H 1-5m selon variété	Caduc	Couleurs rouge orangée d'automne. Fioraison blanche en mars-avril	Non	Soleil direct à indirect	Normaux, acide à légèrement alcalin, modérément sec à humide
Arbre à pernuques	<i>Cotinus x 'Grace'</i>	H 2-5m	Caduc	Couleurs automnales flamboyantes, inflorescences érigées rose pourpre et retombantes en été	-	Soleil	Léger même calcaire, frais
Aucuba	<i>Aucuba</i>	H 0,5-3m	Persistant	Feuillage panaché et ses fruits rouges	-	Soleil, mi-ombre	Sol ordinaire, sans trop de calcaire, pas trop sec à frais
Berberis	<i>Berberis</i>	H 1-3m selon variété	Caduc ou persistant	-	Non	Soleil direct à indirect	Tous sols modérément secs à humides et légèrement acides à alcalins
Boule de neige	<i>Viburnum opulus</i>	H/L 3-4m	Caduc	Arbuste étalé, lâche et irrégulier. Feuilles se colorant en brun rougeâtre à l'automne. Fioraison blanche odorante. Nombreux rejets, croissance rapide	-	Soleil, mi-ombre	Frais à trempé, riche et légèrement acide à alcalin

Liste des espèces arbustives fleuries et à feuillage décoratif pouvant être utilisées pour réaliser des haies de type horticoles, en milieu urbain, ou pour réaliser un jardin d'ornement.

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et Intérêt	Allergisant	Exposition	Sol
Buisson ardent*	<i>Pyracantha</i>	H 1-4m selon variété	Persistant	Décoratif grâce à ses baies colorées	Non	Soleil direct à Indirect	Tous sols meubles, secs à frais. 5,5<PH<7,5
Céanothe	<i>Ceanothus</i>	H 1-3m selon variété	Caduc ou persistant	Floraison bleue	Non	-	Selon variété
Chèvrefeuille arbustif	<i>Lonicera nitida</i>	H 0,5-2m selon variété	Persistant	Très petites feuilles, vert foncé, brillant au dessus, floraison blanche parfumée au printemps	Non	Soleil, mi-ombre	Tous types de acides à alcalins. Aucune exigence
Comouliers	<i>Cornus</i>	H 1-5m selon variété	Caduc	Floraison en février avant l'apparition des feuilles	Non	Soleil à ombre selon variété	Selon variété
Cotoneasters*	<i>Cotoneaster</i>	H 1-5m selon variété	Caduc ou persistant	-	Non	Soleil , mi-ombre	Tous sols cultivés
Deutzia	<i>Deutzia</i>	H 1-5m selon variété	Caduc	Floraison abondante blanches ou roses, quelquefois pourpre mauve au Printemps	Non	Soleil direct à Indirect	Peu exigeant. Préfère substrats nutritifs à humidité constante

Liste des espèces arbustives fleuries et à feuillage décoratif pouvant être utilisées pour réaliser des haies de type horticoles, en milieu urbain, ou pour réaliser un jardin d'ornement.

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et Intérêt	Allergisant	Exposition	Sol
Eleagnus	<i>Elaeagnus</i>	H 1-3m selon variété	Caduc ou persistant	Résistant à la sécheresse, au froid, à la pollution, au vent, aux sols salés, aux tailles répétées et est peu sensible aux maladies. Floraison crème en été	Non	Soleil, mi-ombre selon variété	Selon variété
Escallonia	<i>Escallonia</i>	H 2-4m	Persistant	Fleurs tubulaires de mai à septembre (selon les variétés), parfumées et nectarifères	Non	Selon variété	Neutre, acide, alcalin
Forsythia	<i>Forsythia</i>	H 1-3m selon variété	Caduc	Floraison principalement jaune en mars	Non	Soleil	Nutritif, frais et pas trop calcaire
Fusains	<i>Euonymus</i>	H 0,5-4m selon variété	Caduc ou persistant	Décoratif par ses couleurs automnales et ses fruits	Non	Soleil, mi-ombre	Tous types
Groellier fleur	<i>Ribes sanguineum</i>	H/L 1,5-2m	Caduc	Floraison en grappes roses en avril avant les feuilles	Non	Soleil	Peu exigeant. Pas trop sec à frais
Kolkwitzia	<i>Kolkwitzia</i>	H 2-3m	Caduc	Floraison rose abondante en avril-juin, mellifère	-	Soleil, mi-ombre	Pas d'exigence particulière

Liste des espèces arbustives fleuries et à feuillage décoratif pouvant être utilisées pour réaliser des haies de type horticoles, en milieu urbain, ou pour réaliser un jardin d'ornement.

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et intérêt	Allergisant	Exposition	Sol
Laurier du Portugal	<i>Prunus lusitanica</i>	H 2-3m	Persistant	Feuillage coriace, vert foncé, floraison blanche à jaune entre mai et juin (selon le climat)	-	Soleil	Ordinaire, pas trop sec à frais
Laurier palme	<i>Prunus laurocerasus 'caucasica'</i>	H 2-3m	Persistant	Floraison printanière en grappe dressées de couleur blanche	-	Soleil à ombre	Frais, drainé. Craint le calcaire
Laurier sauce	<i>Laurus nobilis</i>	H 3-5m	Persistant	Floraison printanière jaune, sensible aux grands froids, baies de couleur noire, feuilles utilisées en cuisine comme aromate	Non	Soleil	Idéalement riche, léger et sablonneux. Acide à calcaire. Bien drainé
Laurier tin	<i>Viburnum tinus</i>	H/L 1,5-2,5m	Persistant	Feuille vert foncé, floraison blanche en hiver	Non	Soleil, mi-ombre	Peu exigeant. Sec à frais, riche et légèrement acide à alcalin
Lilas	<i>Syringa vulgaris</i>	H 4-6m L 3,5-5m	Caduc	Aspect lisse, d'un vert tendre. Floraison abondante, mauve au printemps. Fortement drageonnant	Non	Soleil direct à indirect	Argileux, modérément sec à frais, riche, sabio-humique, meuble
Mauve en arbre	<i>Hibiscus syriacus</i>	H 1,5-2m L 1-1,5m	Caduc	Floraison spectaculaire qui se renouvelle constamment de juillet à octobre	Non	Soleil direct à légèrement indirect	Argilo-sableux, bien drainé, riche, frais à modérément sec, légèrement acide à alcalin

Liste des espèces arbustives fleuries et à feuillage décoratif pouvant être utilisées pour réaliser des haies de type horticoles, en milieu urbain, ou pour réaliser un jardin d'ornement.

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et intérêt	Allergisant	Exposition	Sol
Millepertuis	<i>Hypericum</i>	H 1-2m selon variété	Semi-persistant	Fioraison estivale jaune vif (caractéristiques variables selon variétés)	Non	Soleil à ombre (H. calycinum)	Pas d'exigence particulière. Pas trop sec
Oranger du Mexique	<i>Chotsya</i>	H 1-3m selon variété	Persistant	Feuilles vert clair à vert foncé, floraison blanche au printemps et à l'été	Non	Soleil, mi-ombre	Sol léger, pauvre, pas trop sec à frais
Osmanthe	<i>Osmanthus</i>	H 3-5m	Persistant	Feuillage persistant rappelant celui du houx et floraison blanche tardive très parfumée (caractéristiques variables selon variétés)	Non	Selon variété	Selon variété
Photinia	<i>Photinia</i>	H 2-3m	Persistant	Feuillage persistant, allant du rouge foncé au printemps au vert brillant à l'automne,	Non	Soleil direct à indirect	Humique, bien drainé, pas trop pauvre, frais à humide, acide à neutre
Physocarpus	<i>Physocarpus</i>	H 1-3m	Caduc	Fioraison blanche à rosé en début d'été	Non	Soleil à ombre	Sec ou humide, acide à alcalin
Saule argenté rampant	<i>Salix repens ssp. argentea</i>	H 0,3-0,8m (plus du double de large)	Caduc	Arbuste nain prostré, port très lâche et un peu irrégulier. Feuilles argentées et brillantes puis grises et duveteuses en été. Fioraison en avril. Supporte forte chaleur, sécheresse et vent	-	Soleil	Tous substrats modérément secs à humides, acides à calcaires et sableux
Saule suisse	<i>Salix helvetica</i>	H 1m (plus large que haut)	Caduc	Petit arbuste buissonnant et arrondi. Rameaux à duvet feutré. Chatons blanc argenté puis jaune en mars/avril. Rustique	Non	Soleil	Sols meubles, pas trop secs et acides, fuit le calcaire
Seringat	<i>Philadelphus coronarius</i>	H 2-3m L 1,5-2m	Caduc	Rustique, tient en atmosphère urbaine. Fioraison blanche parfumée en mai – juin (petites fleurs en bouquets)	Non	Soleil, mi-ombre	Tous types. Préfère l'humidité constante

Liste des espèces arbustives fleuries et à feuillage décoratif pouvant être utilisées pour réaliser des haies de type horticoles, en milieu urbain, ou pour réaliser un jardin d'ornement.

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et Intérêt	Allergisant	Exposition	Sol
Spirée	<i>Spiraea</i>	H 0,5-3m selon variété	Caduc	Il existe plus d'une centaine d'espèces à floraison blanche ou de diverses teintes de rose, floraison de	Non	Soleil, mi-ombre	Pas d'exigence particulière
Symphorine	<i>Symphoricarpos</i>	H 1-2m selon variété	Caduc	Fruits blanc décoratifs à l'automne	Non	Soleil à ombre selon variété	Pas d'exigence particulière
Weigelia	<i>Weigelia</i>	H 1-5m selon variété	Caduc	Petites fleurs blanches, roses ou rouges, en forme de cloches, regroupées en petits bouquets tout le long des rameaux à partir de mai	Non	Soleil direct à indirect	Frais à humide, riche, meuble et acide à légèrement alcalin
* Essence faisant l'objet d'une interdiction de plantation dans le cadre de la propagation du feu bactérien (arrêté du 12/08/1994) des précautions sont à prendre avec une certification du pépiniériste.							

ANNEXE X - Teintes et couleurs recommandées (source STAP - 27)



LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE LES ESSENTIELS

Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Haute-Normandie)
Conseil n°5 – 2 juin 2011 – Frédéric MASVIEL, France POULAIN, Jean-Pierre SOYEZ

Teintes et couleurs

Pour comprendre le patrimoine architectural qui nous environne, il faut tout d'abord en comprendre le patrimoine naturel. En effet, la géologie locale est à l'origine des matériaux de construction, des couleurs et textures spécifiques à chaque pays. Ces teintes naturelles, discrètes permettent aux bâtiments de s'intégrer parfaitement dans le paysage sans créer de dissonance par des contrastes trop francs entre l'environnement naturel et les constructions.

L'industrialisation a conduit au cours du 20^{ème} siècle à une banalisation des matériaux utilisés dans le bâtiment. Renouer avec le patrimoine local, c'est donc construire ou restaurer en mettant l'accent sur les ressources et spécificités locales pour harmoniser l'habitat et son environnement. Cette recherche d'authenticité aura un effet écologique et favorisera aussi le développement humain, économique et environnemental local.

L'observation de l'environnement et des teintes des bâtiments anciens est nécessaire dans le choix des couleurs. Il faut privilégier la simplicité tout en se méfiant de l'uniformité.



Les teintes

Les teintes seront tirées, lorsqu'elle existe, de la palette spécifique élaborée au niveau local (commune, communauté de communes, pays...). Dans les autres cas, elles s'appuieront sur les palettes de la présente fiche. Les références sont celles du RDS (RAL Design System, reproductible sans erreur par les principaux fournisseurs de peinture). Les échantillons de cette fiche sont produits à titre indicatif, seules les références RAL permettent d'obtenir la couleur réelle dont on cherchera à s'approcher pour établir son propre projet.

Les couleurs des couvertures

Les tuiles présenteront une couleur comprise entre le rouge vieilli et le brun. Les tuiles de couleur ardoise (noire) ou à dominante jaune (sablé champagne) ou orangée ne sont pas autorisées.



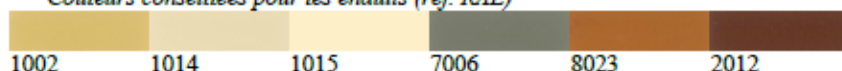
Les couleurs des murs

Les couleurs du sous-sol sont adaptées au climat local. En hiver, les couleurs sombres favorisent l'inertie thermique, c'est-à-dire la conservation de la chaleur accumulée la journée pour la nuit. En été, elles évitent le phénomène d'éblouissement dû à une peinture trop claire.

Attention, en bordure de village, les nouvelles constructions sont trop fréquemment enduites dans une teinte trop claire. Elles forment des tâches dans le paysage. Pour limiter cet impact, il faut choisir des teintes proches de celles des couleurs de l'environnement.

La couleur est obtenue par le choix du matériau lui-même (pierre de Vernon, pierre de Caen, pierre de Saint Leu, pierre de Saint Maximin...), par la coloration des joints ou des enduits par des matières locales, par un badigeon de lait de chaux coloré par des terres naturelles ou par des peintures sur les éléments en bois, notamment les colombages, les lucarnes et évidemment les menuiseries.

Couleurs conseillées pour les enduits (réf. RAL)



Couleurs conseillées pour les badigeons et peintures (réf. RAL)



Les couleurs des menuiseries et ferronneries

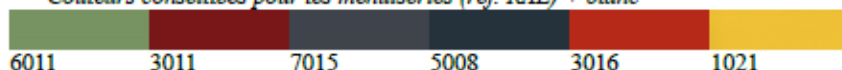
Les peintures anciennes associaient à l'huile de lin un élément colorant tel que la cendre (gris), la chaux (blanc), l'oxyde de cuivre (vert), l'oxyde de fer (brun), le sang de bœuf (grenat)... On privilégiera cette gamme de tons issu de colorants naturels en utilisant des tons moyens plus faciles à marier avec la couleur des pierres ou des enduits. Le blanc est autorisé.

Les menuiseries doivent être peintes et non vernies. Si on veut laisser le bois naturel (par exemple sur un bâtiment agricole), on le protégera à l'huile de lin et on pourra également le teinter au brou de noix.

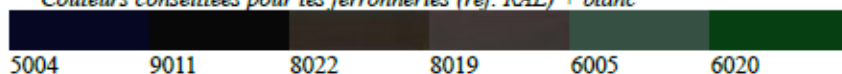
Le choix de la teinte sera à rechercher en fonction de la meilleure harmonie possible avec les couleurs du toit et des murs. Les peintures doivent être mates ou satinées mais non brillantes.

Une seule couleur sera retenue pour l'ensemble des éléments de menuiseries. Une déclinaison des tons devra être respectée. Le ton le plus clair pour les fenêtres, un ton légèrement plus soutenu pour les volets, le plus foncé pour les portes et les ferronneries.

Couleurs conseillées pour les menuiseries (réf. RAL) + blanc



Couleurs conseillées pour les ferronneries (réf. RAL) + blanc



Le choix d'une couleur est une opération difficile. La teinte choisie sur un nuancier à la lumière du jour peut donner des résultats très différents selon la taille du support à traiter, l'aspect de la surface (lisse/grenue, mate/brillante...), les couleurs des surfaces voisines (sur la façade ou les immeubles voisins) et pour les enduits naturels selon le degré et la vitesse de séchage. Un essai en vraie grandeur est vivement conseillé : environ 1m² réalisé suffisamment tôt permet de valider la teinte après séchage.

ANNEXE XI : Recommandations pour l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires



LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE LES ESSENTIELS

Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Haute-Normandie)
Conseil n°12 – mai 2010 – Frédéric MASVIEL

Les panneaux photovoltaïques

Suite à une prise de conscience de notre environnement naturel, les systèmes de production d'énergie écologiques tendent à se développer. Parmi eux, les capteurs solaires. L'énergie solaire est une alternative concrète particulièrement intéressante pour économiser la consommation d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES). Dans le contexte actuel d'augmentation du prix des énergies fossiles, d'une médiatisation importante sur les énergies renouvelables et de la mise en place d'aides nationales et locales, le nombre d'installations ne cesse d'augmenter.

Malheureusement, rares sont les projets alliant bilan énergétique, préservation du patrimoine bâti et protection de l'environnement. Cette fiche a donc pour objectif de diminuer l'impact visuel des capteurs solaires dans le paysage environnant.

Le journal officiel du 10 août 2004 rappelle que l'intervention des ABF s'effectue dans les espaces protégés qui ne représentent que 3% du territoire français ce qui ne remet donc pas en cause la politique nationale de promotion des énergies renouvelables. Il existe deux catégories de capteurs.

Les panneaux solaires photovoltaïques ou modules photovoltaïques, convertissent la lumière en électricité par l'intermédiaire d'un matériau semi-conducteur (en général du silicium) couvert par une plaque de verre trempé et inclus dans un cadre de métal. Ce type de panneau convertit le rayonnement solaire en électricité avec un rendement de l'ordre de 14 %. L'électricité produite alimente le réseau de distribution.

Dans les panneaux solaires thermiques, appelés aussi capteurs solaires thermiques, c'est le rayonnement du soleil qui chauffe l'eau ou un liquide caloporteur (porteur de chaleur), qui circule dans des tubes placés dans une boîte vitrée isolante afin d'obtenir un effet de serre. Le liquide chauffé sert ensuite au chauffage de la maison ou au réchauffement de l'eau chaude sanitaire.



Les panneaux
photovoltaïques

Les capteurs
photovoltaïques
souples

Les tuiles
photovoltaïques

Les capteurs
thermiques tubes
sous vide

Le vitrage solaire
thermique

Afin que l'intégration architecturale des capteurs sur le bâti soit réussie, quelques règles sont à suivre :

- Les capteurs devront être proportionnés et positionnés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils s'intégreront harmonieusement dans la composition des façades.

- Ils seront posés dans le plan de la couverture et non rapportés par dessus. Ils seront implantés en partie basse de la toiture.

- Ils seront le moins visibles possible du domaine public, en particulier si la construction se situe en secteur protégé. Pour cela, il est important de regarder les vues alentours et les points de vu hauts desquels seraient visibles ces panneaux.

- Les capteurs solaires devront être axés sur les ouvertures existantes.

Une réflexion doit être menée pour que la solution la plus appropriée soit trouvée pour que les capteurs solaires s'intègrent au mieux à la configuration et aux caractéristiques du bâti. Les capteurs doivent être considérés comme des éléments d'architecture intégrés et non des ajouts qui rendraient les toitures inesthétiques.

Ce tableau donne le rendement des panneaux solaires par rapport à leur orientation et à leur inclinaison. L'orientation optimum se situe à 30° d'inclinaison, or les couvertures en Normandie sont plutôt à 40° : d'où une certaine perte de rendement inévitable. Néanmoins, il faudra toujours rechercher la meilleure intégration, plutôt qu'un rendement optimal.

En toiture, l'idéal est l'intégration des capteurs dans le plan de couverture. Dans le cas d'une surimposition par rapport à la toiture, il est préférable de les placer davantage sur des volumes annexes peu visibles pour en diminuer la perception. Les capteurs seront intégrés dans le plan de la couverture (c'est à dire non saillants par rapport au plan de la toiture), parallèles et alignés à celle-ci.



Il est rare que les proportions des panneaux s'accordent avec celles du toit. Ne pas laisser une frange de quelques tuiles autour des panneaux. La différence de couleur ne fera que ressortir l'installation. Si la pente du toit ne permet pas une inclinaison suffisante des capteurs, n'installez surtout pas un châssis sur le toit ou une "rehausse" sur "béquilles". D'autres solutions, au rendu plus esthétiques, sont envisageables. Cette solution n'est possible que sur les toitures terrasses.

En façade, il est préférable d'installer les capteurs solaires sur les façades exposées le plus au sud. Les capteurs placés verticalement en façade, verront leur rendement baisser fortement mais cela peut-être une bonne réponse à une intégration difficile. Par contre, situés sur un auvent, les capteurs pourront être inclinés de manière optimale et permettront en outre d'assurer une protection solaire estivale, en laissant éventuellement passer la lumière.

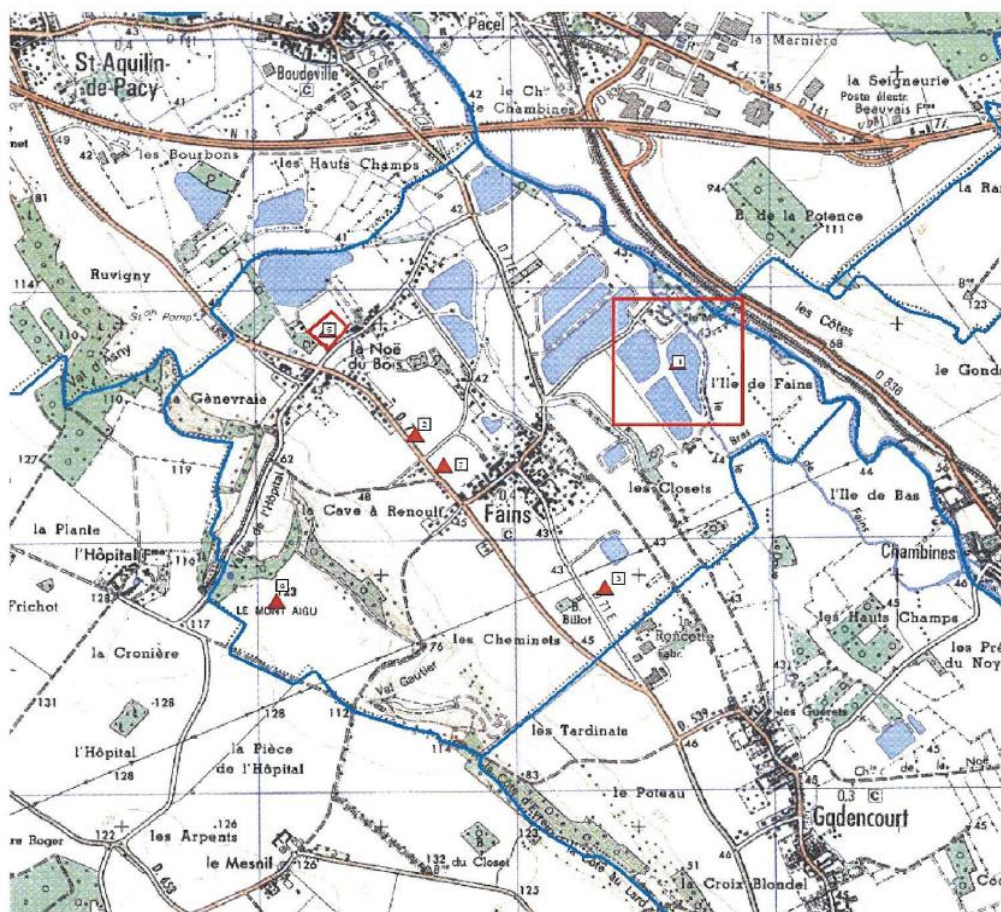
En façade, il est possible également d'utiliser des bâtiments annexes (garage, abris de jardin...) pour installer les capteurs solaires notamment lorsque la toiture du volume principal n'est pas orientée au sud ou lorsque l'impact visuel sur la toiture principal est jugé trop important.

Au sol, dans de rares cas, les capteurs solaires pourront tirer partie de la déclivité du sol mais ce type d'installation devra faire partie d'un projet d'aménagement d'ensemble. Le terrain doit être adapté à l'opération et son aspect naturel sera conservé au maximum (aucune création de butte artificielle).

Sur une dépendance, il est possible également d'utiliser des bâtiments annexes (garage, abris de jardin...) pour installer les capteurs solaires notamment lorsque la toiture du volume principal n'est pas orientée au sud ou lorsque l'impact visuel sur la toiture principal est jugé trop important.

Conformément à l'article L.422-2 du code de l'urbanisme toute réfection de toiture et installation de panneaux solaires doivent faire l'objet d'une déclaration préalable exemptée de permis de construire à déposer en mairie, accompagnée d'un plan de situation, de photographies de l'état actuel, ainsi que d'un descriptif précis de l'état projeté.

ANNEXE XII : Sites archéologiques



Cartographie SRA 2014

(Les coordonnées X et Y des centroïdes sont exprimées en : Lambert 1)

(Les coordonnées X et Y des centroïdes sont exprimées en : Lambert 2 étendu)

N°	Identification	code nat.	X	Y
1	FAINS // Le Moulin / Néolithique / mobilier lithique	174866	531150	1144850
2	FAINS // La Noé du Bois / Epoque indéterminée / enclos	175562	530085	2444791
3	FAINS // Non loin du Bois Billot / Moyen-âge ? / aménagement indéterminé	177177	530870	1143950
5	FAINS // La Noé du Bois / occupation / Epoque indéterminée	1711459	529747	2445204
6	FAINS // Le Mont Aigu / Epoque indéterminée / enclos	1711460	529549	2444123
7	FAINS // Le Village / Les Portes / Epoque indéterminée / enclos	1712183	530195	2444666

EA non localisée(s) : les coordonnées X et Y sont celles du centre de la commune

N°	Identification	code nat.	X	Y
4	FAINS // Près de la Rivière d'Eure / menhir / Néolithique	178393	530417	2444882