



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERNAY

REGLEMENT

Version mise à disposition du public,
conforme au 18 juillet 2025

Vu pour être approuvé lors du Conseil
Municipal du 24 septembre 2025

DISPOSITIONS GENERALES	4
LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES DANS LE REGLEMENT DU PLU	12
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	23
ZONE UA.....	24
ZONE UB.....	47
ZONE UC.....	66
ZONE UE.....	81
ZONE UH	93
ZONE UX.....	109
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	123
ZONE 1AUX.....	124
ZONE 2AU	135
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	138
ZONE A	139
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	155
ZONE N	156
ANNEXES REGLEMENTAIRES.....	170
Liste du patrimoine bâti remarquable identifié	171
Liste des arbres remarquables identifiés	179
Liste des activités autorisées dans le cadre d'un changement de destination dans les secteurs de protection renforcée du commerce et de l'artisanat.....	183
Périmètre de protection de captages et restrictions associées	185
Fiche « Teinte et Couleurs » de l'UDAP de l'Eure.....	187
Liste des essences végétales locales et invasives	189
Zones d'effondrement en lien avec les cavités souterraines	192
Repérage des secteurs correspondant au lit majeur des cours d'eau	201
Repérage des secteurs soumis à l'aléas retrait-gonflement des argiles.....	202
Repérage des zones humides potentielles	203

DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application et Portée du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BERNAY.

Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme (PLU) s'appliquent en fonction d'un découpage en plusieurs zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière, précisées par des secteurs le cas échéant.

Le découpage figure sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) dans le dossier de PLUi.

2. Contenu du règlement

LES ZONES URBAINES

UA	Centre-ville de Bernay • UAa : secteur du centre-ville ancien, marqué par la diversité des fonctions urbaines qui s'y exercent (logement, commerces, services...) • UAF : secteurs aux formes urbaines d'anciens faubourgs, à caractère plus résidentiel • UAj : secteurs caractérisés par un parcellaire plus large et la présence de grands terrains et d'une trame verte plus importante que dans le reste de la zone
UB	Zone à dominante d'habitat pavillonnaire répartie en plusieurs secteurs : • UBa : secteurs à dominante d'opérations d'ensemble, de type lotissement • UBb : secteurs à dominante de constructions diffuses • UBf : secteurs aux caractéristiques de bâti d'anciens faubourgs • UBj : secteurs au parcellaire plus large et avec la présence d'une trame verte plus dense.
UC	Zone dédiée aux ensembles / résidences d'habitat collectif
UH	Zone à dominante résidentielle sous forme de hameaux proches de la ville. Comportant un secteur UHx, qui correspond à des sites occupés par activités économiques, au sein de hameaux non concernés par la zone UH.
UE	Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif (publics / privés). Comportant un secteur : • UEv : pour une aire d'accueil des gens du voyage
UX	Zone d'activités économiques. Comportant un secteur : • UXc : pour des activités diverses, y compris le commerce de détail, la restauration...

LES ZONES À URBANISER

1AUX	Secteur d'urbanisation future à vocation économique
2AU	Secteurs d'urbanisation future à moyen terme (urbanisables par une procédure ultérieure de modification du PLU)

LES ZONES AGRICOLES

A	Secteur à vocation agricole Comportant un secteur : • Ae : pour permettre le développement des énergies renouvelables
---	--

LES ZONES NATURELLES

N	Zone Naturelle Comportant un secteur : • Ne : pour permettre le développement des énergies renouvelables
---	---

Le plan de zonage comprend en outre :

- Des **périmètres de secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, dans un rapport de compatibilité (au titre des articles L.151-47, R.151-2, R.151-6 et suivants du Code de l'urbanisme).
- La délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (**STECAL**) au sein des zones A, au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.
- Des **linéaires de protection du commerce et de l'artisanat** visant à favoriser des implantations commerciales regroupées et à préserver la diversité commerciale, repérés au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du Code de l'urbanisme.
- Des secteurs de **zones humides effectives**, repérées et protégées au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme qui font l'objet de prescriptions particulières.
- La localisation de **patrimoines bâtis protégés** (construction seule) **ou d'ensembles bâtis protégés** au titre des articles L.151-19 et R.151-41 du Code de l'urbanisme qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains ou ruraux, font l'objet de prescriptions particulières.
- Des **bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, au sein des zones A et N, au titre des articles L.151-11 et R.151-35 du Code de l'urbanisme.
- Des **espaces boisés classés** au titre des articles R.151-31 et définis à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Des **Espaces Verts Protégés** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il s'agit notamment du maillage bocager, de petits espaces boisés, de cœurs d'îlots à caractère végétalisé marqué.
- Des **alignements d'arbres, haies ou ripisylves** qui sont protégés pour leur rôle dans les paysages urbains et pour leur contribution à la biodiversité au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Des **arbres remarquables** qui par leur âge, leur dimension, leur espèce ou leur localisation emblématique, sont protégés au titre de l'article des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Des « **Lisières forestières** », repérées et protégées au titre de l'article L151-23 visant à assurer la gestion des interfaces des réservoirs de biodiversité boisés du territoire.
- Des **mares**, repérées et protégées au titre de l'article L.151-23 pour leur rôle en matière de biodiversité.
- Des **secteurs soumis à des risques naturels** (zones inondables) ou **technologiques** (Aérochim) pour y limiter les constructions futures en fonction des aléas, au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme.
- Un **secteur de prescriptions particulières liées à la sécurité et à la stabilité du tunnel ferroviaire**, repérés au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme.
- Un **Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)** pendant une période maximum de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PLU (au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme).
- Des secteurs correspondant aux « **abords des axes de ruissellement** » repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Le règlement est complété par des **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) sur les sites des zones 1AU**, sur quelques sites de **zone U** et sur un **STECAL** en zone A (cf. pièce spécifique dans le dossier de PLU).

Le règlement de chaque zone comporte des règles réparties en articles. Le numéro de l'article est précédé du sigle de la zone où il s'applique : UA-10 concerne les dispositions de l'article 10 en zone UA.

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

Article - 1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Article - 2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

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

SECTION 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

Article - 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article - 7 : Emprise au sol des constructions

Article - 8 : Hauteur des constructions

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

Article - 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Article - 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Article - 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

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

Article - 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Article - 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Article - 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

SECTION 3 : Equipements et réseaux

Article - 16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Article - 17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux.

Le règlement comprend en annexes :

- La liste du patrimoine bâti remarquable identifié ;
- Les périmètres de protection de captages ;
- La fiche « Teinte et Couleurs » de l'UDAP de l'Eure
- La liste des espèces végétales préconisées et interdites ;
- Le repérage des secteurs correspondant au lit majeur des cours d'eau ;
- Le repérage des secteurs soumis à l'aléas retrait-gonflement des argiles ;

3. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (lorsque l'écart par rapport à la règle est faible) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152.3 du Code de l'urbanisme).

4. Ouvrages techniques

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertziens, antennes de radiotéléphonie, ouvrages hydrauliques, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) et les équipements ou dispositifs nécessaires à la production ou l'utilisation d'énergie renouvelable **pour répondre au besoin des constructions du projet** (géothermie, énergie solaire hors panneaux photovoltaïques au sol) peuvent être autorisés dans toutes les zones.

5. Reconstruction après destruction ou démolition

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre **ou démolé depuis moins de 5 ans** est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

Dans tous les autres cas, toute reconstruction doit respecter les règles du PLU.

6. Application du règlement aux lotissements

En application de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, deviennent caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot et au reliquat éventuel, comme le permet l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme. Cependant dans les secteurs d'opération d'ensemble encadrés par des OAP, les règles peuvent être appliquées à l'ensemble du terrain d'assiette du projet, si l'OAP en fait mention.

7. Application du règlement en cas de division en propriété ou en jouissance (autres que lotissement)

Les divisions en copropriété et en volumétrie relèvent du mode d'organisation des ensembles immobiliers et donc du droit privé. Le PLU s'applique uniquement en référence à une unité foncière identifiable au sol.

Dans le cas de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot du projet, en application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

8. Réglementation du stationnement

Il est rappelé que conformément à l'article L.421-8 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme, et notamment le présent règlement, s'appliquent même si les travaux réalisés sont dispensés d'autorisation préalable. En particulier, tout nouveau logement doit disposer des places de stationnement prescrites.

Les modalités de stationnement sur les espaces privatifs doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides, ainsi que celui des vélos (cf. Code de la construction et de l'habitat).

9. Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement

Conformément à l'article L.151-33 Code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne peut par conséquent pas excéder 300 m.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

10. Sursis à statuer

Aux termes de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme, il peut être décidé de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, construction ou installation dans les cas suivants, et sur une période maximale de 2 ans :

- À partir de la date d'ouverture préalable ou la déclaration d'utilité publique d'une opération ;
- Lorsqu'un projet de travaux publics a été pris en considération par l'autorité compétente ;
- Lorsqu'une opération d'aménagement a été prise en considération par le Conseil Municipal ou dans les périmètres en opération d'intérêt national par le représentant de l'Etat dans le département ;
- Dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU (article L.153-11 du Code de l'urbanisme) ;
- À compter de la publication de l'acte créant une Zone d'Aménagement Concerté (article L.311-2 du Code de l'urbanisme) ;
- À compter de la publication de l'acte prescrivant l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sa révision (article L.313-2, alinéa 2, du Code de l'urbanisme).

11. Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du document d'urbanisme précédemment en vigueur, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-21 à -23, R.111-25 à -27 du Code de l'urbanisme, qui restent applicables.

Aux règles du PLU s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces servitudes sont présentées dans le rapport de présentation et détaillées dans le dossier « Annexes » du PLU.

Au titre de ces servitudes, le territoire de Bernay est particulièrement concerné par les réglementations suivantes (reportées en annexe du dossier de PLU) :

- Secteur délimité des abords ;
- Monument naturel et site (servitude AC2) ;
- Servitudes relatives aux interdictions d'accès aux autoroutes, routes express et déviations d'agglomération (EL11)
- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques (I3) ;
- Télécommunications - servitudes attachées aux réseaux de télécommunication (servitude PT3) ;
- Servitude relative aux voies ferrées (T1) ;
- Servitude aéronautique de balisage des aérodromes civils et militaires (T4) ;
- Circulation aérienne - servitudes de dégagement (servitude T5) ;
- Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement aéronautique (T7) ;

12. Risques naturels et technologiques

Le territoire est concerné au jour de l'approbation du PLU par

- Le risque inondation, identifié par l'Atlas des Zones Inondées,
- Le risque mouvements de terrain,
- La présence de cavités souterraines,
- L'aléa retrait-gonflement des argiles,
- La présence d'installations classées pour la protection de l'environnement,
- La présence d'Anciens Sites Industriels et Activités de Services ayant eu une activité potentiellement polluante (base de données nationale BASIAS),
- La présence d'un site recensé à l'inventaire des sites et sols pollués (base de données BASOL),
- Le risque lié au transport de matière dangereuse (concerne les routes à grande circulation et la voie ferrée),

Les zones inondables identifiées par l'Atlas des Zones Inondées sont représentées graphiquement sur le plan de zonage réglementaire.

Etant susceptibles d'évoluer, elles peuvent également être consultées sur le portail cartographique de la préfecture de l'Eure, dans leur version la plus récente : <https://www.eure.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Connaissance-des-territoires/Cartes-interactives-et-telechargements/Catalogue-de-cartes-et-donnees>

13. Classement acoustique des infrastructures de transport terrestres

Des zones de protection sont prévues pour les constructions à usage d'habitation et celles à usage d'enseignement en vertu de l'arrêté préfectoral n°DDTM/2011/SPRAT/PR-30 pris en application des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

Les différents tronçons d'infrastructures figurant dans ce classement sont répertoriés dans un tableau et sur une carte figurant en annexe du dossier de PLU. Les constructions situées dans les bandes de largeurs déterminées dans l'arrêté préfectoral n°DDTM/2011/SPRAT/PR-30 doivent respecter les prescriptions d'isolation phonique, telles qu'elles résultent notamment de la loi dite antibruit du 31 décembre 1992 n°921444.

14. Emplacements réservés

Il s'agit d'emplacements délimités sur le plan de zonage et qui sont réservés en vue de réaliser des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts publics (article L.151-41 du Code de l'urbanisme).

Les constructions y sont interdites, sauf exception prévue aux articles L.433-1 à L.433-7 du Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire, et sauf les constructions conformes à l'objet de l'emplacement réservé.

Les précisions concernant les bénéficiaires (collectivités ou services publics) ou les objets des emplacements réservés figurent en annexe du règlement et sont détaillées dans le rapport de présentation.

La réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

Ainsi, les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer leur droit de délaissement auprès de la collectivité afin de mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir ce terrain (modalités encadrées par les articles L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

15. Servitude portée par le PLU : Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)

Tout comme l'article L 151-41 du code de l'urbanisme le permet également, le règlement peut délimiter dans les zones urbaines et à urbaniser, des terrains sur lesquels sont institués des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes

16. Espaces boisés classés (EBC)

Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L.341-1 et suivants, L342-1 et suivants du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés. Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Sauf indication des dispositions des articles L.113-2 et suivants du Code de l'urbanisme, ces terrains sont **inconstructibles** à l'exception des constructions strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

N. B. pour les autorisations de défrichement concernant les autres espaces boisés, se référer aux articles L.341-1 à 342-1 du Code forestier.

17. Protection des périmètres de captage des eaux potables (champs captant).

Le territoire est concerné par les périmètres de protection de captages ou champs captant où s'imposent des restrictions particulières en matière de destination et d'occupation des sols. Elles sont détaillées en annexe du règlement.

18. Rappels de procédures

- L'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) est soumis au Droit de Préemption Urbain conformément à l'article R.211.1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme et sur le reste du territoire communal.
- Les travaux de ravalement de façade sont soumis à autorisation, conformément à l'article R 421-17-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément aux articles L 421-3 et L421-6, R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Pour être constructible, tout terrain doit être couvert par des moyens de défense incendie adaptés et conformes à la réglementation en vigueur.

19. Archéologie

- **Découvertes fortuites à caractère archéologique** (article L.531-14 et suivants du Code du patrimoine) :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune, qui doit les transmettre sans délai au Préfet. »

- **Archéologie préventive** (législation archéologique) :

- **Article R.523-1 Code du Patrimoine** : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent pas être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »
- **Article R.111-4 Code de l'Urbanisme** : « 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. »

Par ailleurs, le territoire communal est concerné par 3 zones de présomption de prescription archéologique (ou zonage archéologique), en vertu de l'arrêté préfectoral n° 28-2021-397 et en application de l'article R.523-6 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments sont précisés dans les annexes du PLU relatives aux servitudes d'utilité Publique.

20. Installations classées (ICPE)

Toute exploitation susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une **installation classée**. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- **Enregistrement** : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...).
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ; de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ; de contrôle et de sanction.

21. Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires d'autorisations de construire seront soumis au paiement des taxes et autres participations énoncées au chapitre du Livre III du Code de l'urbanisme.

Dans les Zones d'Aménagement Concertés, l'acte qui crée la zone mentionne le régime applicable au regard de la part communale de la taxe d'aménagement.

22. Sécurité – salubrité - nuisances

Quelles que soient les règles applicables dans le présent PLU, la connaissance d'un risque non répertorié, peut faire l'objet d'un refus d'autorisation ou d'autorisation avec prescriptions en s'appuyant sur l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme indiquant que 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.

23. Illustrations du règlement

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative.

En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES DANS LE REGLEMENT DU PLU

Abri de jardin

Il s'agit d'un bâtiment destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage/maraichage, les outils, les machines, le mobilier de jardin, les bicyclettes... Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations d'une hauteur maximum de 2,5 m et d'une emprise au sol limitée à 20 m². Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

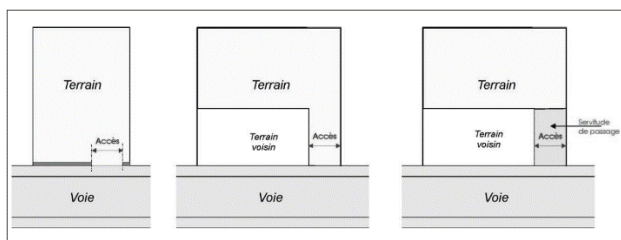
Abri pour animaux

Il s'agit d'un bâtiment destiné à protéger les animaux des intempéries. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations d'une hauteur maximum de 2,5 m et d'une emprise au sol limitée à 30 m². Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

Accès

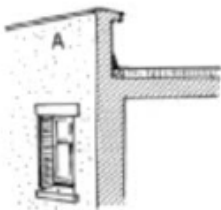
L'accès est un point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.



Acrotère

Désigne la partie supérieure d'une façade, masquant un toit plat ou à faible pente ou une terrasse. L'acrotère est donc situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et il en constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.



Affouillement - exhaussement

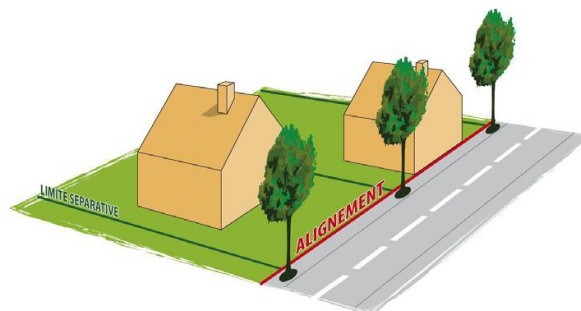
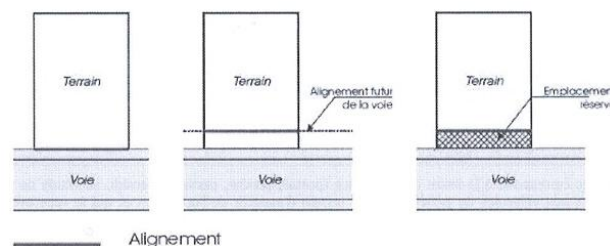
L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, au contraire de l'exhaussement qui est une élévation volontaire du sol. À moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire tous deux sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et leur hauteur ou profondeur excède 2 m.

Alignement (construction implantée à l')

Désigne la limite entre une parcelle privée et une voie ouverte à la circulation ou une emprise publique (hors sente, espace vert ou équipement public). Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé pour élargissement de voirie, de plan d'alignement).

En cas de terrain bordé par plusieurs voies, il est possible de choisir l'alignement sur une ou plusieurs voies.

La notion de « bande de x m comptés perpendiculairement depuis l'alignement » s'applique également aux terrains implantés le long d'une voie en impasse, publique ou privée, et ouverte à la circulation automobile.



Annexe

Sont considérés comme annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire/secondaire/complémentaire aux fonctionnalités de la construction principale (tels que remises, garages non professionnels, remise à bois, locaux vélos, celliers...).

Elles peuvent être accolées ou non à la construction principale.

Dans le cas où elle est accolée, l'annexe ne doit pas disposer d'un accès direct à la construction principale.

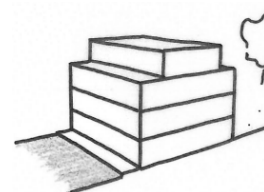
Elles doivent être implantées selon un éloignement restreint vis-à-vis des autres constructions afin de marquer un lien d'usage.

En lien avec le bâti existant, les annexes sont limitées à une hauteur de 3,5 m et à une emprise au sol de 50 m². Toute construction d'une taille supérieure se verra appliquer le régime général des constructions principales.

On distingue les annexes des abris de jardins, abris pour animaux et des vérandas.

Attique

Étage placé au sommet ou au milieu d'un édifice, de proportions moindres que les étages supérieurs ou inférieurs, séparé par une corniche du reste de la construction. Il présente ainsi une autonomie de volume et un retrait minimum de 1,5 m vis-à-vis d'une façade sur voie.



Auvent

Toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

Baie

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte).

Ne sont pas considérées comme une baie, au titre du présent règlement :

- Une ouverture dans une toiture en pente, dont l'appui est situé au moins à 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce éclairée, hauteur minimale portée à 2,60 m dans le cas d'une construction à rez-de-chaussée ;
- Une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide.
- Les pavés de verre
- Les portes opaques ou aveugles

Bardage

Eléments de bois, métallique ou autre, rapportés sur la façade d'une construction en la recouvrant.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Caravane

Véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

Changement de destination

Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment ; par exemple, la transformation d'un commerce en habitation ou inversement. Avant de faire un changement de destination, il est nécessaire de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme (cf. « Destination des constructions » en page 15-16).

Chemin

Voie de terre carrossable (ou non) usuellement empruntée par les agriculteurs ou sylviculteurs pour accéder à leurs exploitations, et pouvant le cas échéant être utilisé par des randonneurs à pied ou à vélo ou à cheval le cas échéant.

Clôture

Elle constitue une "barrière" construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Son édification, sa construction ou sa modification est soumise à autorisation administrative.

La clôture comprend différents éléments tels que mur, muret, grillage, panneaux, portail, portillon, pilastres maintenant le portail. Elle comporte des parties pleines et des parties ajourées.

Combles

Il s'agit de l'espace situé sous la toiture d'une construction, pouvant constituer un volume délimité

par les versants de toiture et le dernier plancher. Ce volume peut être aménagé en espace habitable.

Comble mansardé

Le comble mansardé est un comble se situant sous une toiture caractérisée par deux pentes sur un même versant, dont le brisis a un angle minimum de 70° par rapport au dernier plancher. Les deux pans de cette toiture ont deux noms distincts, le brisis et le terrasson.

Pour respecter les proportions traditionnelles, ce type de toiture se développe à partir de 6 m de hauteur et à l'alignement de la façade principale (recul et attiques non autorisés).

Les combles mansardés peuvent comporter des ouvertures, y compris des lucarnes.

Construction

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

Construction existante

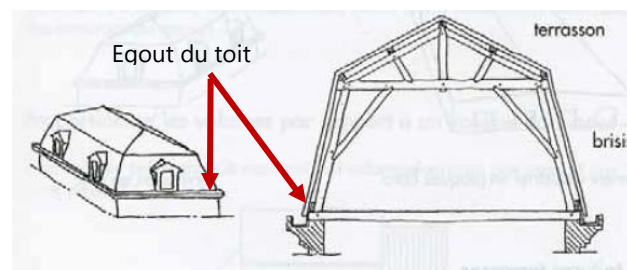
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction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

Est également considérée comme existante une construction pour laquelle l'autorisation a été accordée avant l'approbation du PLU, si l'autorisation n'est pas caduque, même si les travaux ne sont pas commencés.

Construction principale

Une construction est considérée comme principale lorsqu'elle représente le volume bâti le plus important sur un terrain, en référence à son emprise au sol et sa surface de plancher cumulées.

Sont également considérées comme des constructions principales, pour l'application du présent règlement, les constructions qui présentent une hauteur et/ou une emprise au sol supérieure à celles des annexes.

**Contiguë**

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite de propriété (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Destination des constructions

Conformément aux articles R.151-27 et 28 du code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer 5 destinations et 23 sous-destinations.

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	Recouvrent
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ; et notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	Les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement » ; et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec services ; et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	Les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle
	Commerce de gros	Les constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	Les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrats de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtel	Les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Les constructions destinées à assurer une mission de service public, Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (<i>caractère public ou privé de la structure ou de son gestionnaire</i>)	Les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle (<i>idem</i>)	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs (<i>idem</i>)	Les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public (<i>idem</i>)	Les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination. Recouvre notamment, les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
	Lieux de culte	Les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	Recouvrent
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	Les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, à l'organisation de salons et de forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Distance minimale (D)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative) par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone).

Pour les constructions ne comportant pas de façades (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...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Egout du toit

Limite basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

Emprise au sol

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

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, **exception faite** :

- des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- des éléments d'isolation par l'extérieur ou des dispositifs de production d'énergie renouvelable installés dans le cadre de travaux sur construction existante à la date d'approbation du PLU,
- des oriels : petit espace avec fenêtres appartenant à un local situé en étage, en saillie de façade (connu aussi sous le terme de « bow-window »),
- des balcons en saillie d'une profondeur maximum de 1,20 m

- des terrasses non couvertes, de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevée de 60cm maximum par rapport au terrain naturel ;
- des ouvrages enterrés.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol : toutes constructions ou parties de **construction maçonnée**, telles que les terrasses de plus de **60 cm de haut** par rapport au terrain naturel, les terrasses couvertes, les terrains de tennis couverts, les perrons, les rampes d'accès de parkings collectifs.

L'emprise au sol maximum est définie par zone et par unité foncière.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, y compris, le cas échéant, les surfaces concernées par un espace vert protégé (EVP) ou un espace boisé classé (EBC).

En revanche, on ne prend pas en compte les surfaces concernées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement, ni les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale pour le calcul de la surface du terrain.

Cette définition ne se substitue pas à celle de l'article R.420-1 qui permet de déterminer le champ d'application des déclarations et autorisations d'urbanisme.

Emprise publique (ouverte au public)

Les emprises publiques correspondent aux voiries, places, parcs, pelouses, rivières et leurs berges, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprise ferroviaire, qu'ils soient publics ou privés, ouverts à la libre circulation du public.

Ensemble bâti remarquable

Ensemble de bâtiments en ordre continu ou discontinu qui représentent une certaine unité typologique et/ou de composition architecturale ou urbaine. Ils sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de règles particulières permettant d'encadrer leur évolution de façon à préserver leur cohérence d'ensemble.

Espaces libres

Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions. Ils sont végétalisés

(jardins, espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement...).

Espaces verts

Désigne un espace libre planté ou engazonné.

Trois types d'espaces verts sont pris en compte pour l'application des articles 12 et 13 du règlement des zones :

- Les « **espaces verts de pleine-terre** » : lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et/ou en sous-sol, ni recouvert d'un revêtement imperméable. D'éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre du sol et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique.
- Les « **espaces verts** » : lorsqu'il est situé au-dessus d'un ouvrage enterré (parking ou voie de circulation par exemple). Celui-ci doit comprendre une épaisseur de terre minimale de 60 cm, hors étanchéité et couche drainante.
- Les « **espaces verts protégés** » : correspondent à des espaces végétalisés et souvent plantés d'arbres concernant un ou plusieurs terrains contigus, protégés notamment pour leur rôle dans le maintien des paysages ou des équilibres écologiques. La construction de bâtiments n'est pas autorisée dans ces espaces. Seuls des aménagements légers y sont autorisés (kiosque, mobilier léger démontable et sans fondation...), ainsi que des abris de jardin.

Extension

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

Façade

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

On distingue la façade principale (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

La façade sur rue désigne le mur d'un bâtiment implanté à l'alignement de l'espace public ou en recul de façon parallèle ou approuvante.

Faitage

Arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants d'une toiture. Le faitage de la toiture principale sera généralement le point le plus haut de la construction au sens du présent règlement (cf. hauteurs).

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur des constructions

Sauf mention contraire, la hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote NGF du terrain, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Les hauteurs maximales des constructions définies dans le règlement du PLU s'appliquent aussi aux installations.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la construction ne sont pas pris en compte dans la limite de 2 m de hauteur.

Hauteur à l'acrotère : mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et la saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente (30° maximum).

La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses. Pour un nombre d'étages égal, l'acrotère sera a priori plus haut que le sommet de façade d'une construction avec toiture à pente, ce qui explique ce point de référence spécifique dans le règlement.

En l'absence de règle spécifique et hors secteur couvert par des gabarits, la hauteur maximale de l'acrotère sera égale à la hauteur maximale à l'égout de toit.

Habitations légères de loisirs (HLL)

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Héberge (d'une construction)

L'héberge se définit pour un mur mitoyen ou les murs de constructions limitrophes, dans le cas où les deux constructions sont de hauteurs différentes. C'est la délimitation entre : en dessous, la partie du mur qui sert de séparation entre les deux constructions et au-dessus, la partie du mur qui ne sert plus qu'à la construction la plus élevée.

Impasse

Une voie en impasse, aussi appelée cul-de-sac ou voie sans issue, est un type de voie ne possédant qu'un seul point d'entrée et qui nécessite d'opérer un demi-tour ou marche arrière pour pouvoir en sortir et ceci quel que soit le nombre ou la configuration des propriétés desservies.

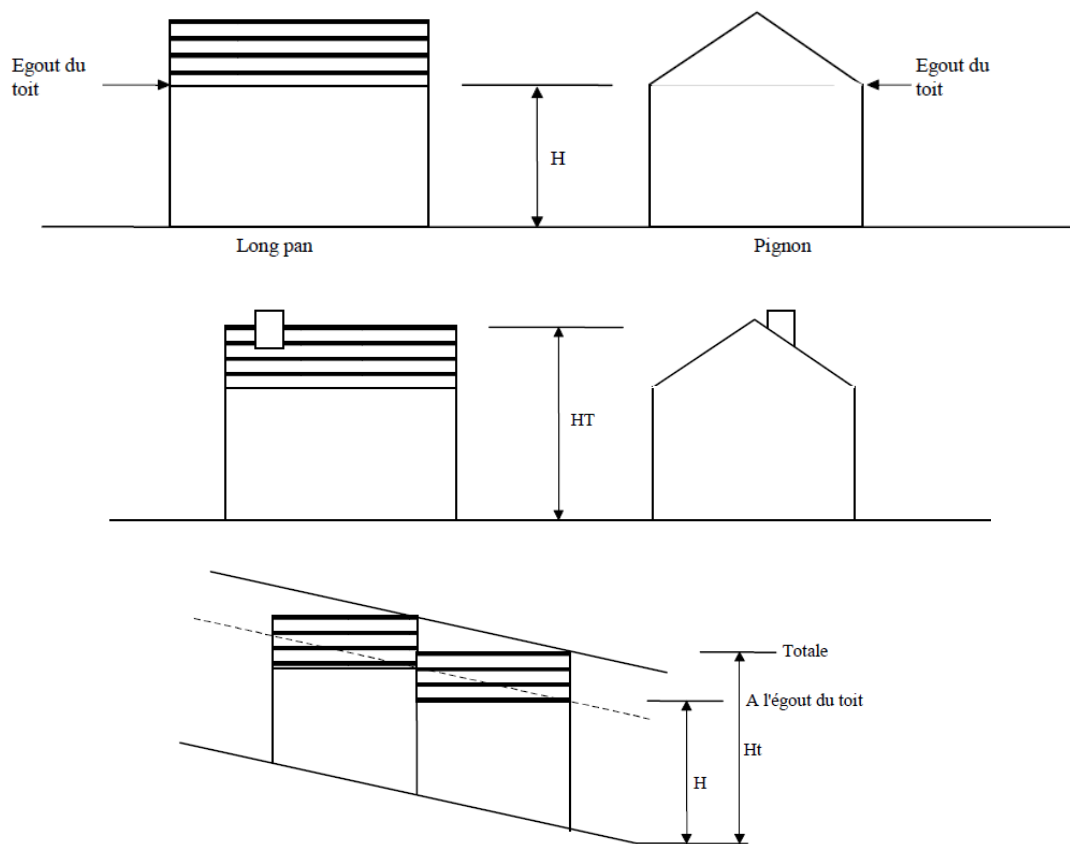
Ilot

Parcelle ou groupe de parcelles délimitée(s) par des voies.

Installations

Ensemble des objets, des appareils, des éléments mis en place en vue de tel ou tel usage. Cela suppose un caractère démontable.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



Largeur de façade d'un terrain

C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de l'alignement, parallèlement à la voie qui dessert ce terrain.

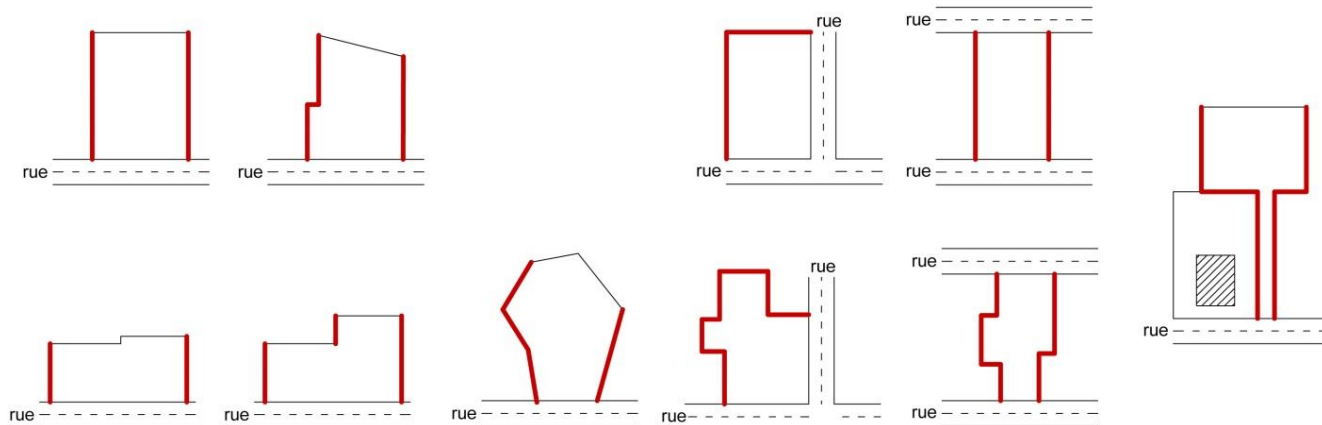
Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus. Toute limite autre que l'alignement est considérée comme une limite séparative.

On distingue dans certains cas les limites séparatives latérales (en **rouge** sur les schémas ci-après) des limites séparatives de fond de terrain.

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite, soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements. Un décroché de moins de **2 m** de profondeur est considéré comme la continuité de la limite séparative.

Un terrain situé en angle d'un îlot ne comporte que des limites séparatives latérales.



Logement social

Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un agrément ou d'un financement aidé de l'Etat (notamment Prêt locatif social /PLS, Prêt locatif à usage social / PLUS, Prêt locatif aidé d'intégration / PLAI).

Lotissement

Un lotissement est constitué par 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 (Article L. 442-1 du code de l'urbanisme).

Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

Matériaux biosourcés

Matériaux issus de la matière organique renouvelable (biomasse), d'origine végétale ou animale. La nature de ces matériaux est multiple : bois, chanvre, chaume, herbe de prairie etc. Leurs applications le sont tout autant dans le domaine du bâtiment et de la construction : structure, isolants, mortiers et bétons, matériaux composites plastiques, peintures, colles...

Modénature

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

Mur pignon

Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales avant et arrière.

Noue

Sont considérés comme des noues, les fossés intégralement végétalisés ou comprenant des revêtements perméables, permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Opération d'ensemble

Cette expression signifie que le projet comporte plusieurs unités (nouvelles parcelles, logements, locaux commerciaux, etc.) réunies au sein d'une composition globale, prévoyant le cas échéant les voies, espaces communs et locaux annexes nécessaires au projet, et faisant l'objet d'une demande d'urbanisme unique. Ce terme ne fait donc pas référence à une procédure particulière.

Place de stationnement des automobiles

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes par place :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5,00 m si nécessaire.

Plantations

Elles sont constituées par l'ensemble des végétaux plantés en terre (arbres, arbustes, espaces gazonnés, fleuris ou non).

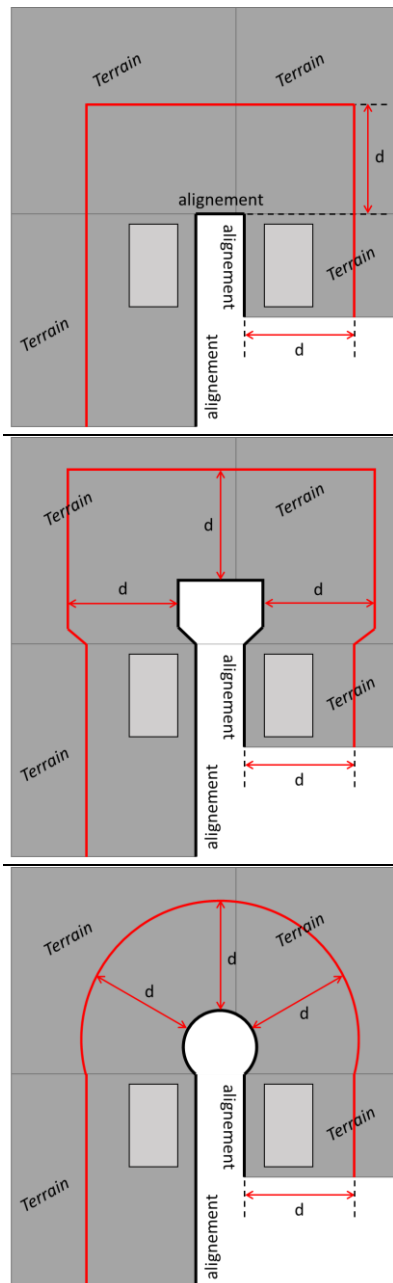
Reconstruction

Construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

Recul (marge ou distance de)

Désigne la distance comprise entre une construction et l'alignement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur.

Dans le cas de voies en impasse, la distance à l'alignement est mesurée comme schématisé ci-dessous.



Résidence démontable à vocation d'habitat permanent

La « résidence démontable à vocation d'habitat permanent » est définie comme une installation sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonome vis-à-vis des réseaux publics.

Elle est destinée à l'habitation et occupée à titre de résidence principale au moins 8 mois par an (art. R. 111-51 du code de l'urbanisme).

Résidences mobiles de loisirs (RML)

Il s'agit de véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière **à usage de loisirs** qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le Code de la route interdit à la circulation (art. R. 111-41 du code de l'urbanisme).

Les RML se distinguent des caravanes, qui conservent en permanence des moyens de mobilité et que le Code de la route n'interdit pas à la circulation.

Elles se distinguent aussi des Habitations Légères de Loisirs (HLL) qui sont des constructions sans moyen de mobilité propre. En conséquence, des résidences mobiles de loisirs qui ont perdu leurs roues sont considérées comme de l'habitat léger de loisirs.

Restauration (d'une construction)

Ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction. Cela peut concerner le rétablissement d'un bâtiment ancien dans son état primitif, ce qui peut impliquer la démolition de parties rapportées.

Retrait (marge ou distance de)

Désigne la distance comprise entre une construction et les limites séparatives du terrain support de la construction.

Rez-de-chaussée

Niveau d'un bâtiment placé de plain-pied, ou légèrement surélevé ou décaissé par rapport au sol naturel, considéré généralement comme le niveau d'entrée.

Le rez-de-chaussée peut avoir une hauteur de plafond supérieure à celle couramment admise pour un niveau d'habitation, notamment pour permettre l'implantation d'activités commerciales ou artisanales ou pour des motifs architecturaux ou techniques.

Ruelle

Voie ouverte à la circulation générale d'une largeur inférieure à 2,5 m

Saillie

Corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade, y compris les éléments fixes, tels que balcons, bow-window, auvents, devantures de boutique....

Servitude de cours commune

Espace situé d'un seul côté ou des deux côtés d'une limite séparative, grevé d'une servitude de ne pas bâtir ou de ne pas bâtir au-delà d'une certaine hauteur. Servitude de droit privé établie par convention (article L.471-1 du code de l'urbanisme).

Surélévation

Désigne l'extension d'une construction existante sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en déposant la toiture existante, rehaussant les murs périphériques et réalisant une nouvelle toiture.

Surface de plancher

- Se reporter à la définition en vigueur à l'article R111-22 du Code de l'Urbanisme

Surface de vente

La surface de vente correspond aux espaces couverts ou non couverts affectés à la circulation de la clientèle, aux espaces affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement ainsi qu'aux espaces affectés à la circulation du personnel pour présenter les

marchandises à la vente (cf. loi n° 96-1181 du 30 décembre 1996 portant loi de finances pour 1997). Ne sont donc pas compris dans la surface de vente les réserves, les cours, les entrepôts, les parcs de stationnement, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public.

Les seuils de surface de vente définis dans le présent règlement s'appliquent à la surface de vente d'un commerce isolé, mais également à la surface de vente cumulée de plusieurs commerces, lorsque ceux-ci appartiennent à un ensemble commercial.

Les magasins d'un ensemble commercial répondent aux critères définis par l'article L.752-3 du Code du commerce :

- Situés sur un même site ;
- Vérifient l'un des critères suivants :
 - Soit ont été conçus dans le cadre de la même opération d'aménagement (ZAC, PA...)
 - Soit bénéficient d'aménagements communs (accès, parkings...)
 - Soit font l'objet d'une gestion commune (même centrale d'achat, même service de comptabilité...)
 - Soit sont réunis par une structure juridique commune (filiales, franchises...)

Surfaces semi-perméables

Surfaces au sol aménagées de façon à permettre l'infiltration des eaux de pluie dans des volumes correspondant au moins à 50% de leur équivalent en pleine terre et ralentissant la vitesse d'écoulement de l'eau pluviale.

Terrain / terrain d'assiette

Désigne une unité foncière composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel

Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Toiture terrasse ou à faible pente

Pour l'application du règlement, les toitures dont la pente est faible et dont le point le plus haut est inférieur à celui de l'acrotère sont considérées de la même façon que les toitures terrasses.

Toiture végétalisée

Dispositif permettant la couverture totale ou partielle d'une toiture par de la végétation. Ce dispositif comprend, au-dessus de la membrane imperméable de couverture comportant un agent anti-racines :

- une couche de drainage spécialisée, qui comprend parfois des réservoirs d'eau intégrés
- un tissu ou support filtrant pour contenir les racines et le substrat tout en laissant pénétrer l'eau ;

- un substrat de croissance (terre végétale ou autre) d'épaisseur variable ;
- les plantes, adaptées à l'épaisseur du substrat et au contexte.

Travaux sur bâti existant

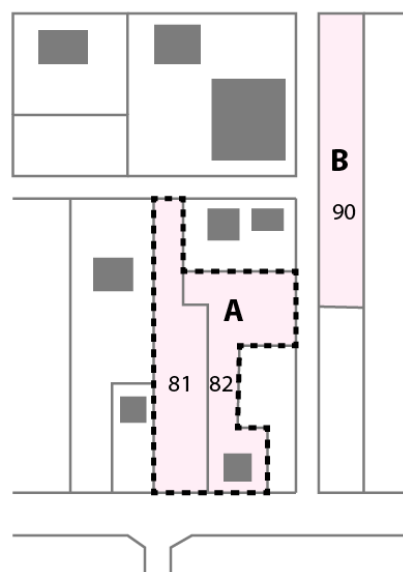
Les travaux sur l'existant consistent à réaliser des travaux sur les parties anciennes de la construction ou de l'ouvrage existant avant l'ouverture du chantier et sur / sous / ou dans lesquelles sont exécutés les travaux. Ces derniers peuvent être de diverses natures :

- de la rénovation (amélioration générale de l'ouvrage),
- de la réhabilitation (mise en conformité de l'ouvrage avec les normes en vigueur),
- de la restauration (remise de l'ouvrage en son état d'origine),
- de l'extension (agrandissement de la surface d'un ouvrage),
- de la réparation (reprise d'un ouvrage affecté par des désordres).

Unité foncière (ou unité foncière)

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

L'unité foncière (ou le terrain) est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

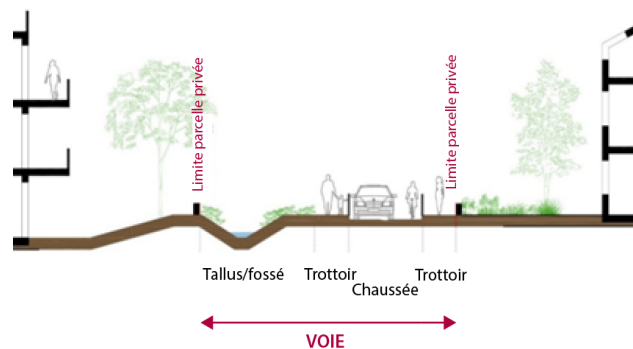
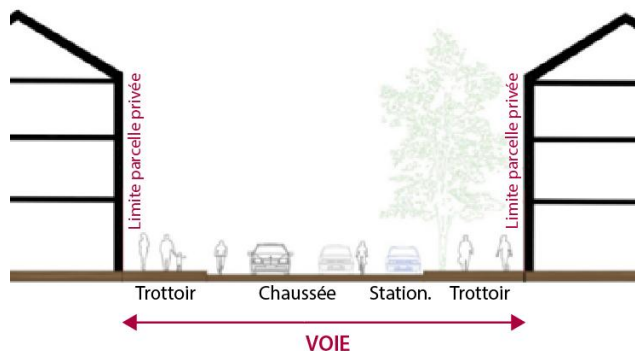


Exemple : les parcelles 81, 82 et 90 appartiennent à la même personne. Les parcelles 81 et 82 constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols. La parcelle 90 constitue une autre unité foncière car elle est séparée des précédentes par une voie

Voies

Une voie s'entend comme un espace ouvert à la circulation automobile publique, qui comprend les aménagements adaptés pour assurer dans des conditions de sécurité et de confort la circulation des véhicules motorisés, des cycles, des piétons, et les fossés et talus la bordant le cas échéant.

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée. Il s'agit de voie ouverte à la circulation des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, et des voies piétonnes ou venelles de statut public ou privé.



Véranda

Une véranda est un espace dont les parois verticales sont vitrées à plus de 80%, attenant et disposant d'un accès direct à une construction principale. Sa hauteur est limitée à 3,5 m.

Sa surface compte dans l'emprise au sol des constructions.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

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

Tableau de synthèse des articles UA-1, UA-2 et UA-3

La règle est détaillée aux articles UA-1, UA-2, UA-3

	Destination autorisée		Destination interdite		Destination autorisée SOUS CONDITION <i>Se reporter à l'indice précisé à l'article UA-2</i>
---	-----------------------	---	-----------------------	---	---

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	UAa	UAf	UAj
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	-	-	-
	Hébergement	-	-	-
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	-	 ¹	 ¹
	Restauration	-	 ¹	 ¹
	Commerce de gros			
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	-	 ¹	-
	Hôtel	-	-	-
	Autres hébergements touristiques	-	-	-
	Cinéma	-	-	-
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	-	-	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	-	-	-
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	-	-	-
	Salles d'art et de spectacle	-	-	-
	Équipements sportifs	-	-	-
	Lieux de culte	-	-	-
	Autres équipements recevant du public	-	-	-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	 ²	 ²	
	Entrepôt	 ³	 ³	 ³
	Bureau	-	-	-
	Centre de congrès et d'exposition	-		-
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

UA-1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant.

Sont également interdits dans toute la zone UA

- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives incompatibles avec le voisinage.

UA-2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant.

Signification des indices du tableau page précédente :

1. Autorisées uniquement sur les voies ou secteurs concernés par un « linéaire de protection du commerce et de l'artisanat » repérés sur le plan de zonage.
1. En dehors des linéaires, l'extension des commerces existant est autorisée, dans la limite de + 30% de la surface de plancher existant à la date d'approbation du PLU et de 100 m² maximum.
2. A condition de s'installer :
 - Sur un site ayant déjà une destination industrielle,
 - Ou dans un entrepôt faisant l'objet d'un changement de destination
3. A condition d'être en accompagnement d'une construction principale à destination d'artisanat, de commerce ou de restauration et sans dépasser 30% de l'emprise au sol totale des constructions autorisées.

A l'intérieur du secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) repéré sur le plan de zonage :

- Les constructions ne sont autorisées qu'à condition d'avoir pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes et dans la limite de 10 m² de surface de plancher supplémentaire maximum.
- Cette mesure s'applique pour une durée maximum de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PLU ;

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous conditions et dans les limites suivantes :

- Être indispensables à la réalisation des constructions, installations ou aménagements autorisés
- Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
- Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- Dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements et de profondeur pour les affouillements

Risque inondation

- En vertu de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, des prescriptions spécifiques peuvent être imposées aux constructions ou aménagements, en dehors des secteurs de zones inondables repérés sur le plan de zonage, notamment dans les secteurs correspondant au lit majeur des cours d'eau repérés en annexes du règlement et dont la localisation actualisée est disponible et actualisée sur le portail cartographique de la préfecture l'Eure (<https://www.eure.gouv.fr/>).

Dans les « abords des axes de ruissellement », repérés sur le document graphique,

- Les nouvelles constructions, ainsi que les extensions de constructions existantes sont autorisées dans les limites et conditions suivantes :
 - Si elles ne comportent pas de sous-sol,
 - S'il est démontré qu'elles ne compromettent pas le libre écoulement des eaux (construction sur pilotis par exemple),
- Les changements de destinations sont autorisés s'ils n'ont pas pour conséquence d'augmenter le risque aux personnes et aux biens
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils sont destinés à réduire les risques pour les personnes et les biens déjà exposés au risque d'inondation, et qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs

Dans les secteurs de « **zone humide potentielle** » repérés en annexe du règlement, il est rappelé que :

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'un périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008. Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

Dans les « **zones d'effondrement en lien avec les cavités souterraines** », repérées sur la carte page 184 du règlement et dont la localisation actualisée en permanence est à consulter sur le **portail cartographique de l'Eure** (<https://www.eure.gouv.fr/>) :

- Des **prescriptions spécifiques peuvent être imposées** aux constructions ou aménagements projetés. À ce titre, le pétitionnaire **doit prendre connaissance** des prescriptions et recommandations concernant la « Prise en compte du risque d'effondrement lié à la présence de cavité souterraine dans le département de l'Eure » établies par la préfecture de l'Eure et **annexées au règlement du PLU** (page 185 et suivantes).
- Compte tenu du fait que la connaissance des zones d'effondrement est susceptible d'évoluer, et en vertu de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, ces **prescriptions spécifiques peuvent également être imposées aux constructions ou aménagements, en dehors** des « zones d'effondrement en lien avec les cavités souterraines », repérées sur la carte page 184 du règlement.

Les constructions autorisées doivent s'implanter en respectant une distance minimale de **5m par rapport aux hauts de berge des cours d'eau ou par rapport aux mares** identifiées sur le plan de zonage.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant :

Linéaire de **protection renforcée** du commerce et de l'artisanat :

Pour les bâtiments implantés sur les voies ou secteurs concernés par un « linéaire de protection renforcée du commerce et de l'artisanat » repérés sur le plan de zonage, le changement des activités d'artisanat et de commerce de détail, de restauration ou d'activités de services avec accueil d'une clientèle comprises dans la liste des codes NAF figurant en annexe du règlement et situées en rez-de-chaussée sur rue est autorisé uniquement en faveur :

- De commerces, activités artisanales et services également mentionnés dans la liste des codes NAF figurant en annexe du présent règlement.
- D'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Cette disposition s'applique aussi en cas de reconstruction ou réhabilitation lourde.

Les activités commerciales exercées en rez-de-chaussée avant l'entrée en vigueur du présent document et qui ne sont pas listées en annexe du règlement ne sont pas concernées par l'encadrement des activités exercées en rez-de-chaussée des immeubles commerçants.

Linéaire de **protection élargie** du commerce et de l'artisanat :

Pour les bâtiments implantés sur les voies ou secteurs concernés par un « linéaire de protection élargie du commerce et de l'artisanat » repérés sur le plan de zonage, le changement de destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration ou d'activités de services avec accueil d'une clientèle, situées en rez-de-chaussée sur rue est interdite en une destination autre que l'artisanat et commerce de détail, la restauration ou les activités de services avec accueil d'une clientèle.

Cette disposition s'applique aussi en cas de reconstruction ou réhabilitation lourde

Dispositions communes aux deux types de linéaires de protection du commerce et de l'artisanat :

- Nonobstant les dispositions précédentes, les surfaces des rez-de-chaussée sur rue existants à destination de destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration ou d'activités de services avec accueil d'une clientèle peuvent être réduites de façon modérée seulement pour permettre l'aménagement d'un accès indépendant aux étages si celui-ci n'existe pas déjà.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

UA-4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux voies publiques ou privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation générale, ainsi qu'aux autres emprises publiques, notamment les places.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- Les éléments de modénature, les marquises, auvents et débords de toiture de moins de 0,80 m de profondeur ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, :
 - Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
 - Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

Dispositions générales

Dans les secteurs UAa et UAf

- Les façades des constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul maximum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.
- En cas de recul de la construction, il est exigé que l'alignement soit matérialisé par une clôture, telle que définie à l'article UA-9.

Dans le secteur UAj

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.
- La longueur d'une façade implantée à l'alignement ne peut être supérieure à 7 m.
- En cas de recul de la construction :
 - Il est exigé que l'alignement soit matérialisé par une clôture, telle que définie à l'article UA-9.
 - L'espace libre entre la construction et l'alignement doit être traité conformément à l'article UA-12.

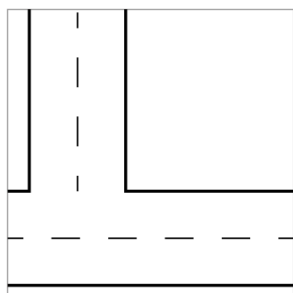
Dans toute la zone

- Les balcons en surplomb de l'espace public sont interdits.

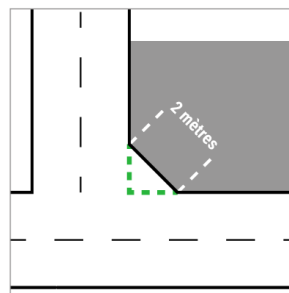
Dispositions particulières

Dans toute la zone :

- Une implantation dans le prolongement des façades des constructions voisines existantes et qui ne respecteraient pas les dispositions générales, pourra être autorisée pour permettre une insertion paysagère de qualité.
- A l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction implantée à l'alignement doit s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 2 m. Aucune construction ne pourra être édifiée sur la surface coupée.



Situation initiale



Réalisation avec alignement et pan coupé de 2 m minimum

- Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions générales pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage du bâtiment.

Dans les rues repérées sur le plan ci-après :

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement.
- Cependant, pour les terrains dont la longueur de façade sur rue est supérieure à 20 m, un recul partiel est possible sur un linéaire maximum de 30% de la longueur totale de façade du terrain et sur une profondeur maximale de 3 m, à condition qu'il soit justifié par l'un des cas suivants :
 - Faciliter son raccordement avec une construction limitrophe existante en bon état, implantée en recul ;
 - Permettre un rythme de façade, lorsque ses dimensions ne sont pas en accord avec le contexte urbain ;
 - Lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie ;
 - Pour conserver un espace vert ou le rendre visible depuis la rue.

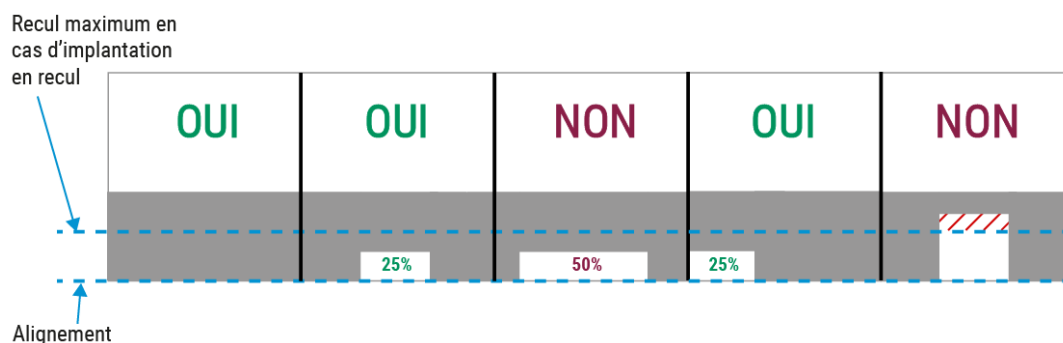


Illustration de principe des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques les rues concernées par une obligation d'alignement et dont le terrain comporte une façade sur rue supérieure à 20 m



- ❖ Général de Gaulle (à l'exception des constructions implantée côté impair entre le n°15 et le n°31)
- ❖ Rue Thiers
- ❖ Rue du Général Leclerc
- ❖ Rue de Rouen
- ❖ Rue Gabriel Vallée
- ❖ Rue de Morsan : du 1 au 7 côté impair et du 2 au 2 Bis côté pair
- ❖ Rue Auguste Leprévost : de la rue Thiers à la Rue Michel Hubert Descours
- ❖ Rue Robert Lindet
- ❖ Rue de l'Union
- ❖ Rue Gambetta : de la rue Thiers à la rue de l'Abbatiale
- ❖ Rue Lobrot : de la rue Alexandre à la Charentonne
- ❖ Rue Gaston Folloppe : de la rue Thiers/Général de Gaulle au Cosnier

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans les conditions suivantes

- Dans les secteurs UAa et UAf : dans le prolongement des murs existants, ou en améliorant sa situation par rapport à la règle ou à l'arrière de la construction s'ils ne créent pas de façade sur rue.

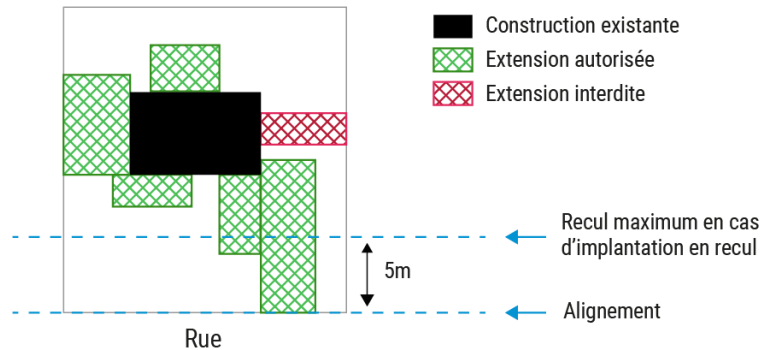


Illustration de principe des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Dans le secteur UAj : dans le prolongement des murs existants, ou en améliorant sa situation par rapport à la règle.

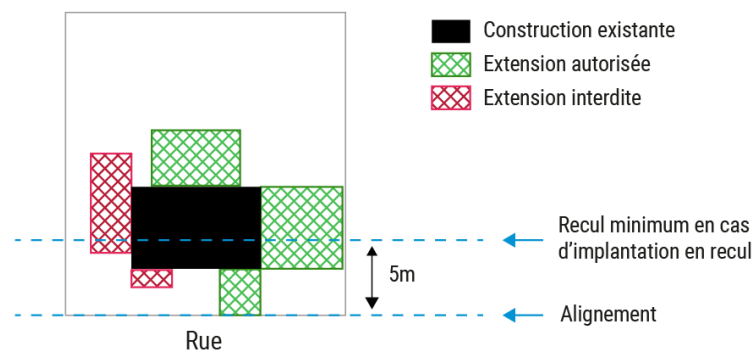


Illustration de principe des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

UA-5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

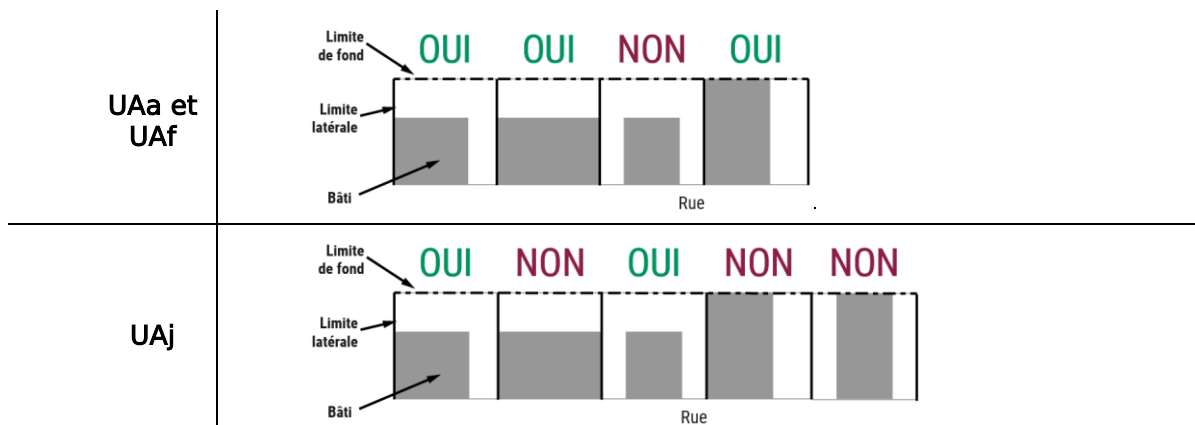
Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond de terrain.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture de moins de 0,80 m de profondeur ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Dispositions générales

Zone ou secteurs	Règles applicables aux limites latérales	Règles applicables aux limites de fond
UA (toute la zone)	Les constructions annexes, les vérandas et les abris de jardins peuvent être implantés sur les limites ou en respectant un retrait minimum de 1m, porté à 3m en cas de baie. Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2 m.	
UAa	Implantation au moins sur 1 limite. En cas de retrait : - o <u>Façade avec baie(s)</u> : Retrait au moins égal à 3m ; - o <u>Façade sans baie</u> : Retrait au moins égal à 2m.	Implantation sur limite ou en retrait. En cas de retrait : - o <u>Façade avec baie(s)</u> : Retrait au moins égal à 3m ; - o <u>Façade sans baie</u> : Retrait au moins égal à 2m.
UAf		
UAj	Implantation au maximum sur 1 limite En cas de retrait : - o <u>Façade avec baie(s)</u> : Retrait au moins égal à 3m ; - o <u>Façade sans baie</u> : Retrait au moins égal à 2m.	Implantation en retrait obligatoire. - o <u>Façade avec baie(s)</u> : Retrait au moins égal 4,5m ; - o <u>Façade sans baie</u> : Retrait au moins égal à 3m.



*Illustration de principe des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives
(ces schémas n'illustrent pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques)*

Dispositions particulières

Dans toute la zone :

- Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions générales pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage du bâtiment.
- Dans le cas de construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants, sans réduire les marges de recul, ou en limite lorsque cela est autorisé.

Dans les rues repérées sur le plan ci-après :



- ❖ Rue du Général de Gaulle (à l'exception des constructions implantées côté impair entre le n°15 et le n°31)
- ❖ Rue Thiers
- ❖ Rue du Général Leclerc
- ❖ Rue de Rouen
- ❖ Rue Gabriel Vallée
- ❖ Rue de Morsan : du 1 au 7 côté impair et du 2 au 2 Bis côté pair
- ❖ Rue Auguste Leprévost : de la rue Thiers à la Rue Michel Hubert Descours
- ❖ Rue Robert Lindet
- ❖ Rue de l'Union
- ❖ Rue Gambetta : de la rue Thiers à la rue de l'Abbatiale
- ❖ Rue Lobrot : de la rue Alexandre à la Charentonne
- ❖ Rue Gaston Folloppe : de la rue Thiers/Général de Gaulle au Cosnier

Dans une bande de 10 m comptée perpendiculairement depuis l'emprise publique,

- Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.
- Cependant, pour les terrains dont la largeur de façade sur rue est supérieure à 20 m, les constructions peuvent s'implanter sur une seule limite séparative latérale.

Au-delà d'une bande de 10 m comptée perpendiculairement depuis l'emprise publique, les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait, en respectant les dispositions générales.

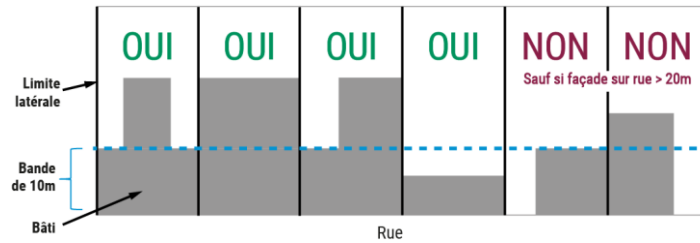


Illustration de principe des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les constructions soumises à une implantation particulière dans une bande de 10m

UA-6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture de moins de 0,80 m de profondeur ;
- Les escaliers d'accès ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux ;
- Les vérandas ;
- Les annexes ;
- Les piscines.

Dispositions générales

- Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit respecter les règles suivantes :
 - Dès lors qu'au moins une des façades en vis-à-vis dispose de baie(s) : la distance doit être au moins égale à la hauteur à l'égout de la construction la plus basse.
 - En cas de façades sans baie : la distance doit être au moins égale à 3 m.

Dispositions particulières

- Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions générales pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage du bâtiment.
- Dans le cas de construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les distances de recul.

UA-7 - Emprise au sol des constructions

Champ d'application

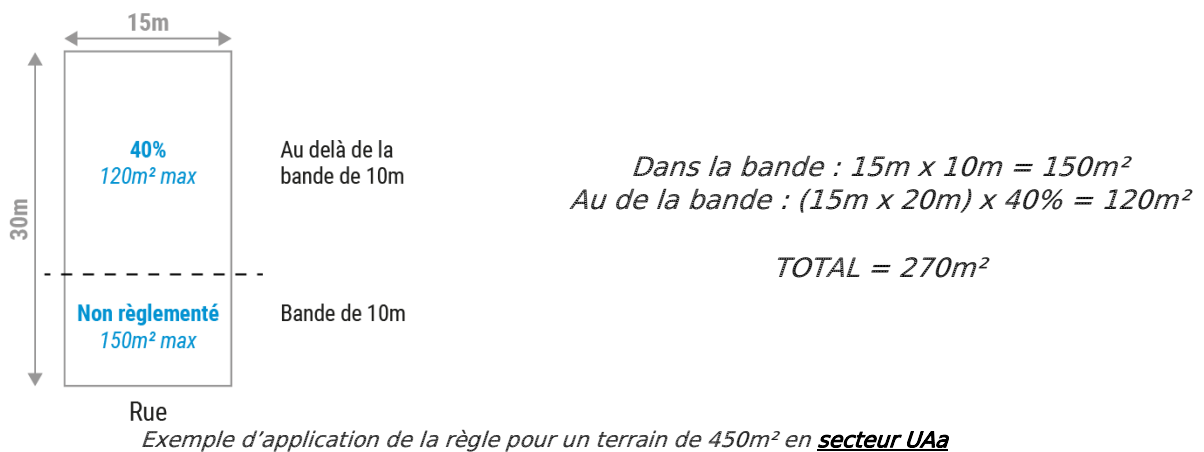
- *Se reporter au lexique des définitions applicables.*

Dispositions générales

L'emprise maximale des constructions, y compris des bâtiments annexes, est fixée selon les modalités suivantes :

Secteur	Emprise maximale des constructions	
UAa	Dans une bande de 10 m comptée perpendiculairement depuis l'emprise publique	Non réglementé
	Au-delà d'une bande de 10 m comptée perpendiculairement depuis l'emprise publique	40% de cette partie du terrain
UAf	60% de la surface totale du terrain	
UAj	40% de la surface totale du terrain	

Illustration :



Dispositions particulières

- L'emprise maximale des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif est fixée à 70% de la surface totale du terrain.
- L'emprise maximale du sous-sol des constructions ne peut excéder 110% de la surface totale du rez-de-chaussée des constructions.
- Dans les secteurs correspondant au lit majeur des cours d'eau, repérés en annexe du règlement : les constructions en sous-sols sont interdites.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- Sous réserve de respect des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (art.4) et aux limites séparatives (art.5), les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol de 15% maximum à condition que la totalité de la construction fasse l'objet d'un projet de rénovation énergétique lui permettant de franchir au minimum deux classes au titre du diagnostic de performance énergétique

UA-8 - Hauteur des constructions

Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir de la cote NGF du terrain existant avant travaux à l'aplomb de l'égout du toit ou de l'acrotère. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures dans la limite de 2 m de hauteur ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

La hauteur des constructions est fixée selon les modalités suivantes :

Secteur	Hauteur minimale	Hauteur maximale des constructions principales
UAa	6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère	13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère 16 m au faitage
UAf		10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère
UAj		13 m au faitage

Dispositions particulières

Dans toute la zone :

- En cas de construction en limite séparative en s'adossant à un bâtiment mitoyen existant dépassant les règles de hauteur maximale, la hauteur maximale de la construction projetée est égale à celle du bâtiment mitoyen existant.

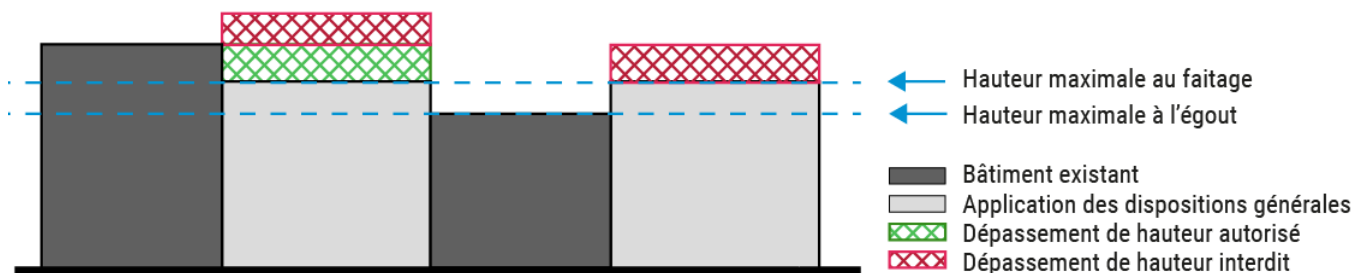


Illustration de principe des règles d'autorisation de dépassement des hauteurs maximales

- En cas de construction limitrophe dont la hauteur est inférieure d'au moins 5 m par rapport à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale de la construction projetée est réduite de 3 m par rapport à la règle générale du secteur, sur un linéaire d'au moins 5 m. Cette disposition s'applique au regard d'une construction limitrophe en bon état implantée le long de la même voie (hors annexe).
- Pour les bâtiments implantés sur les voies ou secteurs concernés par un « linéaire de protection du commerce et de l'artisanat » repérés sur le plan de zonage, la hauteur sous plafond des rez-de-chaussée est fixée à 4 m minimum.
- Pour une construction existante à la date d'approbation du présent PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée :
 - Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ;
 - Les autres types de travaux (réhabilitation, rénovation, ...) doivent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- Dans les ruelles, la hauteur des constructions est limitée à 7 m au faitage et 9 m à l'égout du toit sur une profondeur de 5 m compté depuis l'alignement.

- Pour les constructions réalisées en extension des constructions principales et les annexes, une hauteur minimale inférieure à 6 mètres pourra être autorisée sous réserve de sa bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère.

Dans le secteur UAa :

- Les parties de constructions sur rue situées au-delà de 13 m de hauteur depuis le niveau du trottoir doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan incliné à 45° compté depuis le haut de la façade.

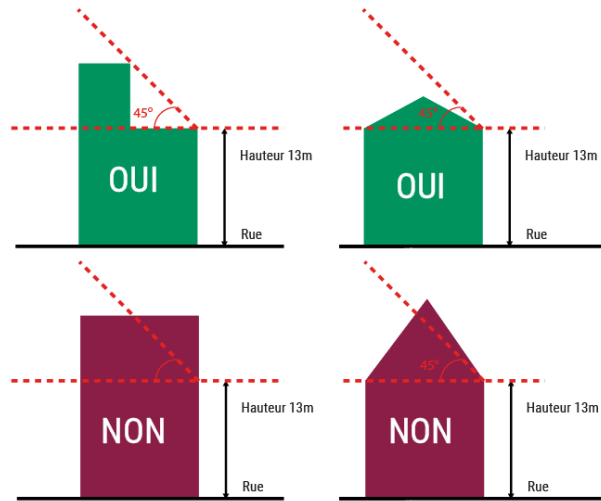


Illustration de principe des gabarits autorisés dans le secteur UAa

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

UA-9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Généralités

- L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
 - Aux sites ;
 - Aux paysages naturels ou urbains ;
 - À la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain.
- Les projets doivent se préoccuper de l'échelle urbaine, du rapport à l'espace public, des couleurs et matériaux
- La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.
- L'architecture des constructions doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, matériaux et couleurs sans que soient exclus les projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie durable sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés de manière à réduire leur impact sur les paysages.
- Nonobstant les dispositions précédentes, les pastiches sont interdits.
- Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de la fiche « Teintes et couleurs » de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure, annexée au règlement.

Volumes

- La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte.
- Des transitions douces doivent être ménagées par des décrochements progressifs de volumes.

Façades

- Les façades doivent faire apparaître clairement 3 composantes de bases : le socle (ou soubassement), un corps d'étage (droit) et un couronnement (ou attique).
- La création d'alignement de façade de même gabarit trop imposant est interdite. Un traitement rythmé des façades est à rechercher.
- Dans la composition des façades, les proportions pleins/vides, hauteurs d'étage et leur mise en valeur par des modénatures ou éléments d'ornementation doivent contribuer à l'intégration des constructions dans l'environnement immédiat.
- Les huisseries d'une même façade doivent être traitées avec harmonie.

Façades à ossatures à pan de bois

- Constructions existantes : Elles sont laissées apparentes, de ton bois ou peintes avec un remplissage de brique, bauge (ou torchis) OU recouvertes d'un essentage de bois et d'ardoise (sauf pose diagonale) ou d'un bardage.
- Lors des restaurations, l'intégrité des matériaux d'origine doit être respectée.
- Constructions neuves : Le bois peut être utilisé non seulement en revêtement de façade (essentes, clins ou panneaux contemporains), mais également en structure. Il peut être peint, lasuré ou laissé brut.

Façades de pierre ou de brique

- Choix du matériau et de son aspect
 - Il est effectué en tenant compte du matériau existant pour les restaurations et de l'environnement construit immédiat pour les constructions neuves
 - Sont exclues les briques trop pâles, flammées ou trop foncées qui ne conviennent pas à la tonalité générale des lieux
 - La brique peut être employée seule ou en association avec d'autres matériaux : silex, bauge, grès, calcaire
- Mortier et confection de joints de réhabilitation
 - Les mortiers sont de type traditionnel à base de chaux naturelle et de sable à granulométrie variée
 - Les joints ne sont jamais creux et tirés au fer, le jointement est terminé à l'éponge au nu extérieur de la brique ou de la pierre

Façades enduites

- Les enduits à base de plâtre et sable sont utilisés pour la restauration des bâtiments anciens
- La gamme des couleurs autorisée correspondra aux tonalités des enduits traditionnels : de la terre argileuse à la bauge. Des tons plus soutenus peuvent également être employés en référence à la brique ou à l'ardoise dans une interprétation contemporaine

Les éléments d'ornementation

- Les éléments d'ornementation existants : modénatures, corniches, céramiques peintes, briques vernissées, ferronneries, grilles, vitraux, décors en stuc, en plâtre ou autre, niches votives... doivent être conservés et restaurés notamment à l'occasion des ravalements (sauf impossibilité technique avérée)

Ouvertures

- Les percements seront plus hauts que larges et doivent respecter les cotes usuelles et les dessins les plus fréquents des menuiseries dans ce secteur, sauf dans le cas d'architecture contemporaine.
- Les volets sont pleins ou persiennés.
- Les volets roulants sont admis, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.
- Les volets comportant des écharpes en « Z » ne seront pas admis.

Toitures

- La pente des toitures ne devra pas dépasser 50°.

- Une pente moindre est tolérée, sans toutefois pouvoir être inférieure à 22°, pour les bâtiments à usage d'activités ou les grands bâtiments (ceux pour lesquels la mise en œuvre de pente de toit supérieure conduirait à un volume de toit sans rapport avec les gabarits environnants).
- Les toitures sont à 2 pentes. Les toitures à 4 pentes sont autorisées pour les bâtiments à l'angle de voies ou isolés sur parcelle.
- Une couverture monopente est autorisée sur les annexes, vérandas et abris de jardin ou en partie basse de constructions, notamment pour les extensions.
- Les formes de toitures contemporaines, les toitures-terrasses et toitures assimilées sont autorisées sous réserve du projet architectural.
- Les faux-mansart et formes assimilables sont interdits.
- Les matériaux de toitures doivent présenter l'aspect de l'ardoise, la tuile plate à recouvrement (couleur terre cuite, la couleur ardoise étant interdite).
- Sont autorisés, sous réserve de projet architectural : le bac acier laqué, le zinc, le cuivre ; les essentages d'ardoises non losangés, la tuile béton plate, la tuile ondulée, le bitume armé auto-protégé cuivre ou alu bronze, le gravillon de silex et les dallages pierre pour les toitures-terrasses.
- Les châssis de toit seront de dimension proportionnée à la surface des toitures, à la volumétrie des constructions et ajustées à l'ordonnancement des percements. Ils seront plus hauts que longs. Ils seront intégrés au plan de toiture (pose encastrée).

Vérandas

- Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe et les profilés de toitures et de murs correspondants.

Devantures commerciales

- Les percements doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné et suivre l'axe des percements des étages supérieurs
- Lorsqu'un commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter l'architecture de chacun des bâtiments et des parties pleines maçonnées devront être créées entre chaque immeuble

Clôtures

- Les clôtures doivent prendre en compte :
 - La nécessité d'assurer le ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surfaces.
 - La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, par le biais d'un dispositif totalement ajouré (haie, grillage...), d'ouvertures à la base de la clôture ou d'un portail ajouré ou surélevé par rapport au sol. La clôture doit présenter a minima une ouverture ponctuelle au niveau du sol de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 m de linéaire de clôture.

Les clôtures sur rue

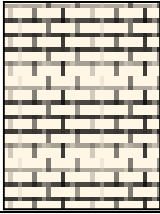
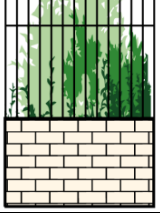
- La hauteur totale ne peut pas excéder 2 m. Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2,2 m (sur une largeur maximum de 0,60 m).
- Elles sont constituées soit :
 - D'un mur plein, uniquement si celui-ci est réalisé dans le respect des techniques traditionnelles : moellons apparents, briques ou enduits de couleur beige à ocre léger, bauge avec couvrement en tuiles plates ou chaperon épais peu saillant en pierre, béton clair, briques ou ardoises
 - D'un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80, surmonté d'une grille métallique ajourée impérativement doublée d'une haie vive. La hauteur maximale du mur bahut est portée à 1 m pour permettre l'intégration de coffrets techniques existants.
Les essences constituant les haies vives doivent être choisies parmi celles listées en annexe du règlement PLU. Les espèces invasives sont prosrites.
- Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux afin qu'ils participent à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.
- Les éléments préfabriqués d'aspect plaques de béton sont interdits, ainsi que les éléments occultant de types cannisses, panneaux légers en lamelles de bois ou PVC, haies artificielles, bâches brise-vue...
- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le seront en harmonie avec celui de la construction.

Les clôtures en limites séparatives

- Leur hauteur totale ne pourra pas excéder 2,2 m.

- Elles peuvent être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'une grille, d'un grillage, ou d'un système à claire voie où les espaces de vide sont plus importants que les espaces de plein, impérativement doublé d'une haie vive ; ou simplement d'une haie vive,

Les essences constituant les haies vives doivent être choisies parmi celles listées en annexe du règlement PLU. Les espèces invasives sont proscrites.

				
Sur rue	✓	✓	✗	✗
Sur limite séparative	✓	✓	✓	✓

Synthèse illustrative des types de clôture autorisées

L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une architecture contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Éléments techniques :

- Les antennes paraboliques, climatisations et autres accessoires techniques ne devront pas être visibles depuis la voie.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou dans les clôtures.
- Les citernes et installations similaires doivent être non visibles de la voie publique.
- Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal

UA-10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

- La démolition des bâtiments d'intérêt patrimonial repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition partielle pour permettre une extension dans le respect des règles édictées ci-après.
- Tous les travaux réalisés sur des constructions protégées au titre du patrimoine remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- Ces dispositions ne s'opposent pas à des extensions ou rénovations d'architecture contemporaine, si celles-ci démontrent un effort d'intégration dans le paysage et d'harmonie avec le bâtiment existant protégé.
- Les murs et clôtures d'intérêt patrimonial repérés sur le plan de zonage peuvent faire l'objet de percements, notamment pour permettre de réaliser un nouvel accès :

- Dans la limite d'un seul nouveau percement par mur ou clôture et par unité foncière ; un même mur repéré peut donc faire l'objet de plusieurs percements s'il est commun à plusieurs unités foncières pour permettre la création d'un accès à chacune d'elle.
- ET à condition que le percement s'accompagne de poteaux ou pilastres conçus en harmonie avec le mur existant.

UA-11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Les constructions doivent respecter les exigences de la réglementation thermique/énergétique en vigueur.
- Pour information : La RE2020 s'applique aux permis de construire et aux déclarations préalables de travaux déposés depuis le 1er janvier 2023 pour les extensions de bâtiments résidentiel, de bureaux ou d'enseignement primaire ou secondaire rentrant dans le champ des usages soumis à la RE2020, quelle que soit leur surface.

Sous-section 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords de construction

UA-12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Dispositions générales

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les préserver, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de développement. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).
- Une part du terrain doit être traitée en pleine terre, selon les modalités suivantes :

Secteur	Superficie minimale du terrain exigée en pleine terre
UAa	15%
UAf	20%
UAj	40%

- Les travaux qui sont sans effet sur la pleine terre sont autorisés, même si le taux de pleine terre avant travaux est inférieur au minimum exigé dans la zone.

Dans le secteur UAj :

- La plantation d'un arbre est imposée par tranche entamée de 100 m² d'espaces libres. Le calcul ne prend en compte que les surfaces créées à l'occasion des travaux projetés et non les surfaces déjà bâties.
- En cas d'implantation des constructions en recul de l'espace public, au moins 50% de la marge de recul sera traitée en espace vert.

UA-13 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Arbres isolés et alignements d'arbres

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus sauf en cas de mauvais état phytosanitaire constituant un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens.
- En cas de nécessité d'abattage, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu :
 - Dans le cas d'un arbre isolé : sur le terrain ;
 - Dans le cas d'un alignement d'arbres : dans la continuité de l'alignement.

Haies protégées

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus ou arrachés sauf :
 - En cas de mauvais état phytosanitaire constituant un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens.
 - Pour la réalisation d'un accès à une parcelle ou la modification des dimensions d'une parcelle. Dans ce cas, l'abattage est limité au strict minimum.
- En cas de nécessité d'abattage, il est exigé une compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit. Cette compensation doit être réalisée :
 - En lieu et place de la partie de haie abattue ;
 - Ou dans son prolongement ;
 - Ou en doublement/épaississement d'une haie.

Espaces verts protégés (EVP)

- L'abattage des arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des formations végétales situées dans ces espaces sont interdits. Les opérations d'entretien (élagage, taille, fauche...) sont autorisées dès lors qu'elles contribuent au maintien de la qualité de ces espaces.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas :
 - De mauvais état phytosanitaire constituant un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens.
 - D'impossibilité avérée de pouvoir réaliser les constructions ou aménagements autorisés ailleurs sur le terrain.

En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).

- Au sein de ces espaces identifiés sur le plan de zonage, seuls sont autorisés :
 - Les installations légères facilement démontables (sans dalle ni fondation), d'une emprise au sol maximale de 20 m² et d'une hauteur totale de 2,5 m maximum ;
 - Les voies de desserte interne, à condition de répondre aux critères suivants :
 - Ne pas pouvoir être réalisées ailleurs sur le terrain ;
 - Une voie de desserte maximum par terrain à traiter de façon perméable ;
 - Une emprise maximum de 5 m de largeur.

UA-14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Dispositions générales

- Sauf impossibilité démontrée, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public, dans les réseaux collecteurs d'eaux usées ou sur un terrain voisin n'est autorisé.
- Le stockage des eaux pluviales, en vue de leur réutilisation est recommandé.
- Pour les eaux pluviales ne pouvant être infiltrées, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre leur stockage sur le terrain, leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaire... dans le respect de la réglementation en vigueur) et, à défaut, un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit de retour limité à 2 litres / seconde / hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence vingtennale.
- En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront majoritairement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux...).
- Les eaux issues des parkings de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.

Dispositions particulières

- Dans les zones où **l'aléa retrait-gonflement des argiles est qualifié de moyen** : l'infiltration des eaux pluviales est à éviter (se reporter à la carte de localisation des secteurs exposés à l'aléa retrait-gonflement des argiles en annexes du règlement et dont la localisation actualisée est également disponible sur le portail national de la connaissance du territoire (www.geoportail.gouv.fr)).

Sous-section 2.4 : Stationnement

UA-15 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué par tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 0,5.

Stationnement automobile

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes (hors places PMR répondant aux normes NF adaptées) :
 - Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,50 m
 - Dégagement : 5,50 m
- Le nombre minimal de places exigées se calcule par application des ratios suivants :

Destination de la construction	Minimum exigé
Logement	Il n'est pas fixé de norme.
Artisanat et commerces de détail Activités de services avec accueil d'une clientèle	Jusqu'à 200 m ² de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme. Au-delà des premiers 200 m ² de surface de plancher : au moins une place de stationnement par tranche entamée de 50 m ² .
Restauration	Il n'est pas fixé de norme.
Hébergement Hôtel Autres Hébergements touristiques	1 place pour 2 chambres
Equipements d'intérêt collectif et services publics Cinéma Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et notamment sa proximité avec un parc public de stationnement...
Industrie	1 place par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place par tranche entamée de 300 m ² de surface de plancher
Bureaux	Il n'est pas fixé de norme.

- Ces obligations ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou de changement de destination

Stationnement des vélos

- Des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent être :
 - Couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroches ;
 - Facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions.
- Le nombre minimum exigé d'emplacements vélo se calcule par application des ratios suivants (*Cf. Code de la construction et de l'habitation complété par l'arrêté du 30 juin 2022*)

Destination de la construction	Minimum exigé
Logement (pour les constructions comportant au moins 2 logements)	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales. 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.
Artisanat et commerces de détail Activités de services avec accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme
Restauration	Il n'est pas fixé de norme.
Hébergement Hôtel Autres Hébergements touristiques	1,5m ² place pour 3 chambres
Equipements d'intérêt collectif et services publics Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et notamment sa proximité avec un parc public de stationnement...
Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement (limitation réglementaire à 100 places)
Industrie	1 place par tranche de 200 m ² entamée de surface de plancher
Entrepôt	1 place par tranche de 300 m ² entamée de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche de 100 m ² entamée de surface de plancher

- Ces obligations ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou de changement de destination

Section 3 : Équipements et réseaux

UA-16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

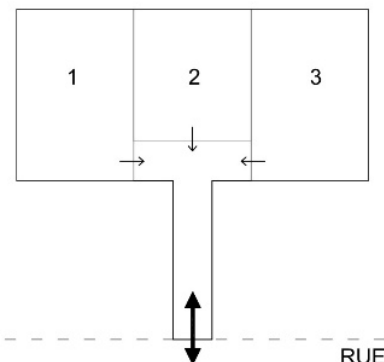
Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation générale, ou être limitrophe d'emprises publiques présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction ou restauration de constructions existantes.
- Un terrain enclavé est inconstructible, sauf s'il bénéficie d'un passage aménagé sur un terrain voisin (consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
 - Avoir une largeur d'emprise présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne, concernant notamment la circulation publique ou l'atteinte aux espaces verts, alignement d'arbres ou mobilier urbain situés sur l'espace public.
- Plus particulièrement, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Plus particulièrement, les opérations groupées créant plus de 2 lots doivent avoir une voie de desserte commune répondant aux caractéristiques présentées ci-avant.
- Les groupes de plus de 2 garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique. Ils ne doivent pas être construits à l'alignement.
- S'agissant des voies nationales et départementales, des restrictions émanant des gestionnaires de voirie peuvent s'appliquer.



UA-17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans le respect des normes en vigueur.

Défense incendie

- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur, notamment le Règlement Départemental De Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Assainissement des eaux usées

- À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées en vigueur.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement desservant la construction, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.
Les dispositifs en question devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux de piscine est interdite dans le réseau public d'assainissement ou d'eau pluviale.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

Déchets

- Dans le cas de constructions à usage d'habitation comprenant au moins 2 logements, un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement doit être intégré dans le volume de la construction.

ZONE UB

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

Tableau de synthèse des articles UB-1, UB-2 et UB-3

La règle est détaillée aux articles UB-1, UB-2, UB-3

-	Destination autorisée	×	Destination interdite		Destination autorisée SOUS CONDITION Se reporter à l'indice précisé à l'article UB-2
---	-----------------------	---	-----------------------	---	---

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	UBa	UBb	UBf	UBj
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	×	×	×	×
	Exploitation forestière	×	×	×	×
Habitation	Logement	-	-	-	-
	Hébergement	-	-	-	-
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	△ ¹	△ ¹⁻²	△ ¹⁻²	△ ¹
	Restauration	△ ¹	△ ¹⁻²	△ ¹⁻²	△ ¹
	Commerce de gros	×	×	×	×
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	-	-	-	-
	Hôtel	×	×	×	×
	Autres hébergements touristiques	×	-	-	-
	Cinéma	×	×	×	×
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	×	-	-	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	×	-	-	-
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×	-	-	-
	Salles d'art et de spectacle	×	-	-	-
	Équipements sportifs	-	-	-	-
	Lieux de culte	×	×	×	×
	Autres équipements recevant du public	-	-	-	-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	×	×	△ ³	×
	Entrepôt	△ ⁴	△ ⁴	△ ⁴	△ ⁴
	Bureau	-	-	-	-
	Centre de congrès et d'exposition	×	×	×	×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	×	×	×	×

UB-1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant :

Sont également interdits :

Dans toute la zone UB

- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives incompatibles avec le voisinage.

Secteur de risque Aérochim

- Toute construction, implantation, extension, surélévation ou changement de destination de quelque nature que ce soit, qui aurait pour conséquence d'augmenter le nombre des personnes et des biens exposés aux zones de dangers.

Dans les secteurs de « zone humide avérée »

- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou la fonctionnalité de la zone humide.

Dans le secteur de protection rapprochée du captage des Bruyères, repéré en annexe du règlement du PLU :

- Le creusement de puits ou de forage captant l'aquifère de la craie ;
- La réalisation de forages destinés à l'irrigation agricole ou la géothermie ;
- Tous rejets d'eaux usées dans le sol par puisards, puits filtrants, anciens puits, excavations diverses ;
- L'ouverture de carrières, la création d'excavation temporaire ou permanente ;
- Les dépôts d'ordures ménagères, de gravats, d'immondices susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ;
- La création d'ouvrages de transport d'hydrocarbures liquides ;
- Les rejets provenant d'assainissements collectifs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Le défrichement des bois, des bosquets et des haies ;
- L'implantation de camping ou d'aire de stationnement de mobil-home ;
- La création de cimetières.

Dans le secteur de protection rapprochée ET les secteurs de protection éloignés des captages des Bruyères et de Treis-Sant-en-Ouche, repérés en annexe du règlement du PLU :

- Le stockage de fumier.

Le comblement des mares est interdit.

UB-2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant.

Signification des indices du tableau page précédente :

1. Seulement en cas d'extension d'une construction existante à destination d'artisanat et commerce de détail ou de restauration et dans la limite de + 30% de la surface de plancher existant à la date d'approbation du PLU et de 100 m² maximum.
2. Nouvelles constructions autorisées uniquement :
 - Sur les voies ou secteurs concernés par un « linéaire de protection du commerce et de l'artisanat » repérés sur le plan de zonage.
 - Et dans la limite de 200m² de surface de plancher
 - En dehors des linéaires, l'extension des commerces existant est autorisée, dans la limite de + 30% de la surface de plancher existant à la date d'approbation du PLU et de 100 m² maximum.
3. A condition de s'installer :
 - Sur un site ayant déjà une destination industrielle,
 - Ou dans un entrepôt faisant l'objet d'un changement de destination
4. A condition d'être en accompagnement d'une construction principale à destination d'artisanat, de commerce ou de restauration et sans dépasser 30% de l'emprise au sol totale des constructions autorisées.

Les constructions et aménagements doivent respecter les **Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues par le PLU** (cf. *document spécifique dans le dossier de PLU*).

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous conditions et dans les limites suivantes :

Révision du PLU de Bernay – Règlement

- Être indispensables à la réalisation des constructions, installations ou aménagements autorisés
- Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
- Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- Dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements et de profondeur pour les affouillements

Dans les secteurs de « zone humide avérée » repérés sur le plan de zonage

- Les surélévations sont autorisées, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des zones humides à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Dans les secteurs de « zone humide potentielle » repérés en annexe du règlement, il est rappelé que :

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'un périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008. Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

Dans les secteurs de « lisière forestière » repérés sur le plan de zonage, sont uniquement autorisées :

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas réduire la distance entre la construction et le massif boisé ;

Dans le secteur de protection rapprochée du captage des Bruyères, repérés en annexe du règlement du PLU :

- Seuls les travaux, équipements et aménagement strictement nécessaires au bon fonctionnement des captages sont autorisés.

Dans les secteurs de protection éloignée des captages des Bruyères et de Treis-Sant-en-Ouche, repérés en annexe du règlement du PLU :

- L'implantation de réservoirs, de citernes, de stockages... autre que ceux destinés à l'exploitation et au stockage de l'eau destinée à la consommation humaine ne peut être autorisée que si elles sont associées à une aire étanche avec bac de rétention d'une capacité au moins égale au volume maximum de consommation pouvant être stocké.

Dans les secteurs de « zone inondable » repérés sur le plan de zonage :

- Des prescriptions spécifiques peuvent être imposées aux constructions ou aménagements projetés.

À ce titre, le pétitionnaire est invité à prendre connaissance des « prescriptions et recommandations concernant la prise en compte des risques inondations par débordement de cours d'eau hors zones couvertes par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation » établie par la préfecture de l'Eure et annexées au PLU.

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

En vertu de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, ces prescriptions spécifiques peuvent également être imposées aux constructions ou aménagements, en dehors des secteurs de zones inondables repérés sur le plan de zonage, notamment dans les secteurs correspondant au lit **majeur des cours d'eau** repérés en annexes du règlement et dont la localisation actualisée est également disponible sur le portail cartographique de la préfecture l'Eure (<https://www.eure.gouv.fr/>).

Dans les « **abords des axes de ruissellement** », repérés sur le document graphique,

- Les nouvelles constructions, ainsi que les extensions de constructions existantes sont autorisées dans les limites et conditions suivantes :
 - Si elles ne comportent pas de sous-sol,
 - S'il est démontré qu'elles ne compromettent pas le libre écoulement des eaux (construction sur pilotis par exemple),
- Les changements de destinations sont autorisés s'ils n'ont pas pour conséquence d'augmenter le risque aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils sont destinés à réduire les risques pour les personnes et les biens déjà exposés au risque d'inondation, et qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs.

Dans les « **zones d'effondrement en lien avec les cavités souterraines** », repérées sur la carte page 184 du règlement et dont la localisation actualisée en permanence est à consulter sur le **portail cartographique de l'Eure** (<https://www.eure.gouv.fr/>) :

- Des **prescriptions spécifiques peuvent être imposées** aux constructions ou aménagements projetés.
À ce titre, le pétitionnaire **doit prendre connaissance** des prescriptions et recommandations concernant la « Prise en compte du risque d'effondrement lié à la présence de cavité souterraine dans le département de l'Eure » établies par la préfecture de l'Eure et **annexées au règlement du PLU** (page 185 et suivantes).
- Compte tenu du fait que la connaissance des zones d'effondrement est susceptible d'évoluer, et en vertu de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, ces **prescriptions spécifiques peuvent également être imposées aux constructions ou aménagements, en dehors** des « zones d'effondrement en lien avec les cavités souterraines », repérées sur la carte page 184 du règlement.

Dans le secteur de « **prescriptions particulières liées à la sécurité et à la stabilité du tunnel ferroviaire** » repéré sur le plan de zonage :

- Les constructions sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité et la stabilité de l'ouvrage.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant :

Linéaire de **protection élargie** du commerce et de l'artisanat :

- Pour les bâtiments implantés sur les voies ou secteurs concernés par un « linéaire de protection élargie du commerce et de l'artisanat » repérés sur le plan de zonage, le changement de destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration ou d'activités de services avec accueil d'une clientèle, situées en rez-de-chaussée sur rue est interdite en une destination autre que l'artisanat et commerce de détail, la restauration ou les activités de services avec accueil d'une clientèle.
- En cas de reconstruction ou réhabilitation lourde, les rez-de-chaussée sur rue existants à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration ou d'activités de services avec accueil d'une clientèle ne peuvent être affectés à une autre destination que l'artisanat et commerce de détail, la restauration ou les activités de services avec accueil d'une clientèle.
- Nonobstant les dispositions précédentes, les surfaces des rez-de-chaussée sur rue existants à destination de destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration ou d'activités de services avec accueil d'une clientèle peuvent être réduites de façon modérée seulement pour permettre l'aménagement d'un accès indépendant aux étages si celui-ci n'existe pas déjà.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

UB-4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux voies publiques ou privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation générale, ainsi qu'aux autres emprises publiques, notamment les places.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- Les éléments de modénature, les marquises, auvents et débords de toiture de moins de 0,80 m de profondeur ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, :
 - Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
 - Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;

Dispositions générales

Dans les secteurs UBa et UBj

- Les constructions doivent s'implanter à en respectant un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.
- Les **constructions annexes** peuvent être implantées à l'alignement.

Dans le secteur UBb

- Les façades des constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 3 m par rapport l'alignement existant ou projeté.

Dans le secteur UBf

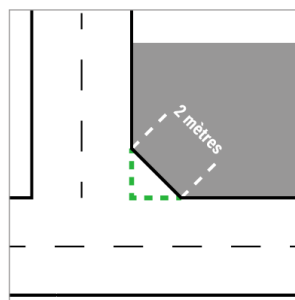
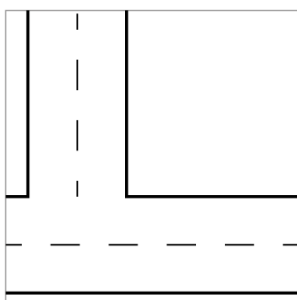
- Les façades des constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul maximum de 3 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.

Dans les secteurs UBb, UBf et UBj

- En cas de recul de la construction, il est exigé que l'alignement soit matérialisé par une clôture, telle que définie à l'article UB-9.

Dispositions particulières

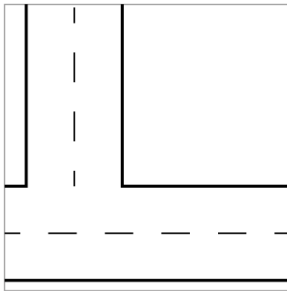
- Une implantation dans le prolongement des façades des constructions voisines existantes et qui ne respecteraient pas les dispositions générales, pourra être autorisée pour permettre une insertion paysagère de qualité.
- Les constructions autorisées doivent s'implanter en respectant une distance minimale de **5m par rapport aux hauts de berge des cours d'eau ou par rapport aux mares** identifiées sur le plan de zonage.
- A l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile :
 - Toute construction implantée à l'alignement doit s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 2m. Aucune construction ne pourra être édifiée sur la surface coupée.



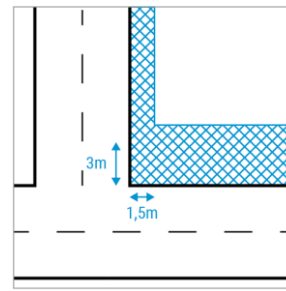
Situation initiale

réalisation avec alignement et pan coupé de 2 m minimum

- Les constructions peuvent s'implanter avec un recul minimum de 1,5 m par rapport à l'alignement sur l'une des limites avec l'emprise publique. Le choix de la façade de terrain retenue pour l'application de ces dispositions particulières devra tenir compte du contexte bâti des terrains voisins et des conditions de visibilité et de sécurité depuis les emprises publiques concernées.



Situation initiale



Recul minimum exigé

Recul minimal pour les terrains d'angle

- Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions générales pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage du bâtiment.
- Dans le cas de construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou en améliorant sa situation par rapport à la règle.

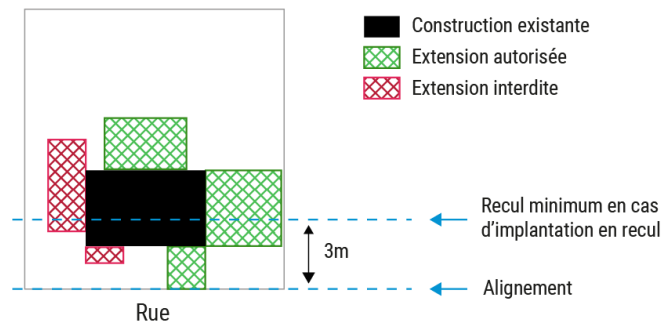


Illustration de principe des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

UB-5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond de terrain.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture de moins de 0,80 m de profondeur ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Dispositions générales

Zone ou secteurs	Règles applicables aux limites latérales	Règles applicables aux limites de fond
UB (toute la zone)	Retrait minimum de 10 m par rapport aux limites avec la zone A ou la zone N. Les constructions annexes, les vérandas et les abris de jardins peuvent être implantés en limite ou en respectant un retrait minimum de 1 m porté à 3 m en cas de baie. Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2 m.	
UBa	Implantation au maximum sur 1 limite. En cas de retrait :	Implantation en retrait obligatoire <u>Façade avec baie(s)</u> : Retrait au moins égal à 4,5 m ; <u>Façade sans baie</u> : Retrait au moins égal à 3m.
UBb	<u>Façade avec baie(s)</u> : Retrait au moins égal à 3 m ;	
UBj	<u>Façade sans baie</u> : Retrait au moins égal à 2 m.	
UBf	Implantation au minimum sur 1 limite. En cas de retrait : <u>Façade avec baie(s)</u> : Retrait au moins égal à 3 m ; <u>Façade sans baie</u> : Retrait au moins égal à 2 m ;	Implantation sur limite ou en retrait . En cas de retrait : <u>Façade avec baie(s)</u> : Retrait au moins égal à 4,5m ; <u>Façade sans baie</u> : Retrait au moins égal à 3m.

Dispositions particulières

- Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions générales pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage du bâtiment
- Dans le cas de construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants, sans réduire les marges de recul, ou en limite lorsque cela est autorisé.
Ainsi, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

UB-6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture de moins de 0,80 m de profondeur ;
- Les escaliers d'accès ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.
- Les vérandas
- Les annexes
- Les piscines

Dispositions générales

- Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit respecter les règles suivantes :
 - Dès lors qu'au moins une des façades en vis-à-vis dispose de baie(s) : la distance doit être au moins égale à la hauteur à l'égout de la construction la plus haute, augmentée de 3 m.
 - En cas de façades sans baie : la distance doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute.

Dispositions particulières

- Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions générales pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage du bâtiment
- Dans le cas de construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les distances de recul.
Ainsi, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

UB-7 - Emprise au sol des constructions

Champ d'application

- *Se reporter au lexique des définitions applicables*

Dispositions générales

L'emprise maximale des constructions, y compris des bâtiments annexes, est fixée selon les modalités suivantes :

Secteurs	Emprise maximale des constructions
UBa	45% de la surface du terrain
UBb	
UBf	60% de la surface du terrain
UBj	35% de la surface du terrain

Dispositions particulières

- L'emprise maximale des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif est fixée à 70% de la surface totale du terrain.
- L'emprise maximale du sous-sol des constructions ne peut excéder 110% de la surface totale du rez-de-chaussée
- Dans les secteurs correspondant au lit majeur des cours d'eau, repérés en annexe du règlement : Les constructions en sous-sols sont interdites
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- Sous réserve de respect des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (art.4) et aux limites séparatives (art.5), les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol de 15% maximum à condition que la totalité de la construction fasse l'objet d'un projet de rénovation énergétique lui permettant de franchir au minimum deux classes au titre du diagnostic de performance énergétique.
- La réalisation de constructions à destination d'entrepôt, qui doivent impérativement accompagner une construction principale à usage de commerce, de restauration ou d'artisanat conformément aux dispositions de l'article UB2, ne peuvent dépasser 30% de l'emprise au sol totale des constructions autorisées sur l'unité foncière.

UB-8 - Hauteur des constructions

Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures dans la limite de 2 m de hauteur ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

Secteurs	Hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère	Hauteur maximale au faitage
UBa	6 m	9 m
UBb		
UBj		
UBf	9 m	12 m

Dispositions particulières

- Pour les bâtiments implantés dans les secteurs de « protection de la diversité commerciale » repérés sur le plan de zonage et ayant une vocation d'artisanat, de commerce ou de restauration, la hauteur sous plafond minimale des rez-de-chaussée est fixée à 4 m
- Pour une construction existante à la date d'approbation du présent PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée :
 - Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ;
 - Les autres types de travaux (réhabilitation, rénovation, ...) doivent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- Dans les ruelles du secteur UBf : la hauteur des constructions est limitée à 7 m au faitage et 9 m à l'égout du toit sur une profondeur de 5 m compté depuis l'alignement.

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

UB-9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Généralités

- L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
 - Aux sites ;
 - Aux paysages naturels ou urbains ;
 - À la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain.
- Les projets doivent se préoccuper de l'échelle urbaine, du rapport à l'espace public, des couleurs et matériaux
- La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.
- L'architecture des constructions doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, matériaux et couleurs sans que soient exclus les projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie durable sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés de manière à réduire leur impact sur les paysages.
- Nonobstant les dispositions précédentes, les pastiches sont interdits.
- Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de la fiche « Teintes et couleurs » de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure, annexée au règlement.

Volumes

- Les volumes sont simples, adaptés au terrain et doivent offrir une unité d'ensemble.

Façades

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux.
- Les pierres de taille, les briques pleines et les pans de bois ne peuvent pas être recouvertes d'enduits ou de peintures.
- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et sur les clôtures.
- 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 vitrages réfléchissants sont interdits.

Toitures

- Les toitures et cheminées des constructions principales, des annexes, des extensions doivent s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur le terrain.
- Les lucarnes sont autorisées à condition de s'intégrer à la conception architecturale d'ensemble.
- Les matériaux de toitures doivent présenter l'aspect de l'ardoise, l'inox prépatiné, le cuivre, la tuile plate, le bac acier ou le chaume.
- Les tôles ondulées ou assimilées sont interdites.
- Les formes de toitures contemporaines, les toitures terrasses et toitures assimilées sont autorisées sous réserve de projet architectural

Vérandas

- Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe et les profilés de toitures et de murs correspondants.

Clôtures

Dispositions générales :

- Les clôtures doivent prendre en compte :
 - La nécessité d'assurer le ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surfaces
 - La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, par le biais d'un dispositif totalement ajouré (haie, grillage...), d'ouvertures à la base de la clôture ou d'un portail ajouré ou surélevé par rapport au sol. La clôture doit présenter a minima une ouverture ponctuelle au niveau du sol de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 m de linéaire de clôture.
- Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux afin qu'ils participent à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées. La simplicité dans la composition de la clôture sera recherchée et l'utilisation de matériaux différents limitée.
- Les éléments préfabriqués d'aspect plaques de béton sont interdits, ainsi que les éléments occultant de types cannisses, panneaux légers en lamelles de bois ou PVC, haies artificielles, bâches brise-vue...

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le seront en harmonie avec celui de la construction

- Les entrées et accès (véhicules ou piétons) doivent adopter une logique de continuité visuelle, d'unité de traitement, de sobriété et de discrétion afin de s'intégrer dans le paysage de la rue.

Les clôtures sur rue

- La hauteur totale ne peut pas excéder 2 m. Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2,2 m (sur une largeur maximum de 0,60 cm).

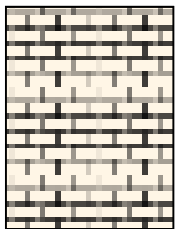
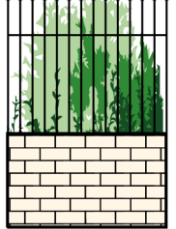
Composition des clôtures :

- Elles sont constituées soit :

- D'une haie vive composée d'au moins deux essences. Les essences constituant les haies vives doivent être choisies parmi celles listées en annexe du règlement PLU. Les espèces invasives sont proscrites.
- D'une grille, d'un grillage ou de barreaudages bois verticaux à claire-voie ajouré avec une proportion de vide plus importante que de pleins, impérativement doublé d'une haie vive composée d'au moins deux essences choisies parmi celles listées en annexe du règlement du PLU ou de plantes grimpantes.
- D'un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille ou de barreaudages bois verticaux à claire-voie ajouré avec une proportion de vide plus importante que de pleins impérativement doublée d'une haie vive composée d'au moins deux essences choisies parmi celles listées en annexe du PLU ou de plantes grimpantes. La hauteur maximale du mur bahut est portée à 1 m pour permettre l'intégration de coffrets techniques existants.

Les clôtures en limites séparatives

- Leur hauteur totale ne pourra pas excéder 2,2 m,
- Elles peuvent être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou être constituées de murs maçonnés pleins à condition qu'ils soient de la même hauteur que la clôture sur rue.

				
Sur rue	✗	✓	✓	✓
Sur limite séparative	✓	✓	✓	✓

Synthèse illustrative des types de clôture autorisées

Pour rappel, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les portails et les portillons

La hauteur et le style des portails et des portillons devront être en rapport avec celui des clôtures et des piliers qui les accompagnent.

Les portails présenteront une largeur maximale de 4 mètres et les portillons d'1,20 mètres.

Ils devront présenter une matérialité ou une couleur en accord avec la clôture adjacente dans laquelle ils s'inscrivent ou les menuiseries de la construction principale à laquelle ils se rattachent.

Les portails et portillons ajourés ne peuvent pas être occultés.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une architecture contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Éléments techniques :

- Les antennes paraboliques, climatisations et autres accessoires techniques ne devront pas être visibles depuis la voie.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou dans les clôtures.
- Les citernes et installations similaires doivent être non visibles de la voie publique.

- Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal

UB-10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

- La démolition des bâtiments d'intérêt patrimonial repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition partielle pour permettre une extension dans le respect des règles édictées ci-après.
- Tous les travaux réalisés sur des constructions protégées au titre du patrimoine remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- Ces dispositions ne s'opposent pas à des extensions ou rénovations d'architecture contemporaine, si celles-ci démontrent un effort d'intégration dans le paysage et d'harmonie avec le bâtiment existant protégé.
- Les murs et clôtures d'intérêt patrimonial repérés sur le plan de zonage peuvent faire l'objet de percement, notamment pour permettre de réaliser un nouvel accès :
 - Dans la limite d'un seul nouveau percement par mur ou clôture et par unité foncière,
 - ET à condition que le percement s'accompagne de poteaux ou pilastres conçus en harmonie avec le mur existant.
- Les travaux portant sur les bâtiments situés au sein d'un ensemble bâti d'intérêt patrimonial repéré sur le plan de zonage sont autorisés, y compris les démolitions totales ou partielles, à condition que les reconstructions soient prévues dans le respect de la volumétrie et des logiques d'implantation de l'ensemble.

UB-11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Les constructions doivent respecter les exigences de la réglementation thermique/énergétique en vigueur.
- *Pour information : La RE2020 s'applique aux permis de construire et aux déclarations préalables de travaux déposés depuis le 1er janvier 2023 pour les extensions de bâtiments résidentiel, de bureaux ou d'enseignement primaire ou secondaire rentrant dans le champ des usages soumis à la RE2020, quelle que soit leur surface.*

Sous-section 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords de construction

UB-12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Dispositions générales

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les préserver, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de développement. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).
- Une part du terrain doit être traité en pleine terre, selon les modalités suivantes :

Secteurs	Superficie minimale du terrain exigée en pleine terre
UBa	40%
UBb	
UBf	20%
UBj	40%

- En cas d'implantation en recul, 50% minimum de la marge de recul sera traitée en espace vert
- Les travaux qui sont sans effet sur la pleine terre sont autorisés, même si le taux de pleine terre avant travaux est inférieur au minimum exigé dans la zone.

Dans les secteurs UBa, UBb, et UBj :

- La plantation d'un arbre est imposée par tranche entamée de 100 m² d'espaces libres. Le calcul ne prend en compte que les surfaces créées à l'occasion des travaux projetés et non les surfaces déjà bâties.

UB-13 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Arbres isolés et alignements d'arbres

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus sauf en cas de mauvais état phytosanitaire constituant un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens.
- En cas de nécessité d'abattage, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu :
 - Dans le cas d'un arbre isolé : sur le terrain ;
 - Dans le cas d'un alignement d'arbres : dans la continuité de l'alignement.

Haies protégées

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus ou arrachés sauf :
 - En cas de mauvais état phytosanitaire constituant un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens.
 - Pour la réalisation d'un accès à une parcelle ou la modification des dimensions d'une parcelle. Dans ce cas, l'abattage est limité au strict minimum.
- En cas de nécessité d'abattage, il est exigé une compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit. Cette compensation doit être réalisée :
 - En lieu et place de la partie de haie abattue ;
 - Ou dans son prolongement ;
 - Ou en doublement/épaississement d'une haie.

Espaces verts protégés (EVP)

- L'abattage des arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des formations végétales situées dans ces espaces sont interdits. Les opérations d'entretien (élagage, taille, fauche...) sont autorisées dès lors qu'elles contribuent au maintien de la qualité de ces espaces.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas :
 - De mauvais état phytosanitaire constituant un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens.
 - D'impossibilité avérée de pouvoir réaliser les constructions ou aménagements autorisés ailleurs sur le terrain.

En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).

- Au sein de ces espaces identifiés sur le plan de zonage, seuls sont autorisés :

- Les installations légères facilement démontables (sans dalle ni fondation), d'une emprise au sol maximale de 20 m² et d'une hauteur totale de 2,5 m maximum ;
- Les voies de desserte interne, à condition de répondre aux critères suivants :
 - ne pas pouvoir être réalisées ailleurs sur le terrain ;
 - une voie de desserte maximum par terrain à traiter de façon perméable ;

UB-14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Dispositions générales

- Sauf impossibilité démontrée, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public, dans les réseaux collecteurs d'eaux usées ou sur un terrain voisin n'est autorisé.
- Le stockage des eaux pluviales, en vue de leur réutilisation est recommandé
- Pour les eaux pluviales ne pouvant être infiltrées, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre leur stockage sur le terrain, leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaire... dans le respect de la réglementation en vigueur) et, à défaut, un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit de retour limité à 2 litres / seconde / hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence vingtennale.
- En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront majoritairement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux...).
- Les eaux issues des parkings de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.

Dispositions particulières

- Dans les zones où **l'aléa retrait-gonflement des argiles est qualifié de moyen** : l'infiltration des eaux pluviales est à éviter (se reporter à la carte de localisation des secteurs exposés à l'aléa retrait-gonflement des argiles en annexes du règlement et dont la localisation actualisée est également disponible sur le portail national de la connaissance du territoire (www.geoportail.gouv.fr)).

Sous-section 2.4 : Stationnement

UB-15 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué par tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 0,5.

Stationnement automobile

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes (hors places PMR répondant aux normes NF adaptées) :
 - Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,50 m
 - Dégagement : 5,50 m
- Pour les opérations de **2 logements** et plus, les places commandées ne sont pas prises en compte dans le calcul du nombre de places à réaliser.
- Le nombre minimal de places dédiées au stationnement des véhicules automobiles se calcule par application des ratios suivants :

Destination de la construction	Minimum exigé
Logement	2 places par logement
Logement social	1 place par logement
Artisanat et commerces de détail Activités de services avec accueil d'une clientèle	Jusqu'à 100 m ² de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme. Au-delà des premiers 100 m ² de surface de plancher : au moins une place de stationnement par tranche entamée de 50 m ² .
Restauration	Il n'est pas fixé de norme.
Hébergement Autres Hébergements touristiques	1 place pour 2 chambres
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et notamment sa proximité avec un parc public de stationnement...
Industrie	1 place par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place par tranche entamée de 300 m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher

Stationnement des vélos

- Des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent être :
 - Couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroches ;
 - Facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions.
- La surface minimale de locaux ou surfaces dédiés au stationnement des vélos se calcule par application des ratios suivants :

Destination de la construction	Minimum exigé
Logement <i>(pour les constructions comportant au moins 2 logements)</i>	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales. 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.
Artisanat et commerces de détail	Il n'est pas fixé de norme
Restauration	Il n'est pas fixé de norme.
Activités de services avec accueil d'une clientèle	1,5m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Hébergement Hôtel Autres Hébergements touristiques	1,5m ² place pour 3 chambres
Equipements d'intérêt collectif et services publics Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et notamment sa proximité avec un parc public de stationnement...
Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement (limitation réglementaire à 100 places)
Industrie	1 place par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place par tranche entamée de 300 m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher

Section 3 : Équipements et réseaux

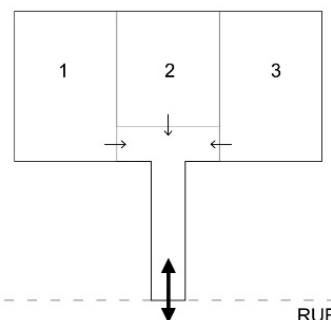
UB-16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation générale, ou être limitrophe d'emprises publiques présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction ou restauration de constructions existantes.
- Un terrain enclavé est inconstructible, sauf s'il bénéficie d'un passage aménagé sur un terrain voisin (consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
 - Avoir une largeur d'emprise présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne, concernant notamment la circulation publique ou l'atteinte aux espaces verts, alignement d'arbres ou mobilier urbain situés sur l'espace public.
- Il n'est permis qu'un seul accès automobile par terrain. Pour les terrains traversants, un deuxième accès peut être autorisé, à condition que les deux accès ne soient pas réalisés sur la même voie.
- Nonobstant les règles précédentes, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Plus particulièrement, les opérations groupées créant plus de 2 lots doivent avoir une voie de desserte commune répondant aux caractéristiques présentées ci-avant.
- Les groupes de plus de 2 garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique. Ils ne doivent pas être construits à l'alignement.
- S'agissant des voies nationales et départementales, des restrictions émanant des gestionnaires de voirie peuvent s'appliquer.



UB-17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans le respect des normes en vigueur.

Défense incendie

- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur, notamment le Règlement Départemental De Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Assainissement des eaux usées

- À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées en vigueur.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement desservant la construction, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.
Les dispositifs en question devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux de piscine est interdite dans le réseau public d'assainissement ou d'eau pluviale.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

Déchets

- Dans le cas de constructions à usage d'habitation comprenant au moins 2 logements, un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement doit être aménagé sur le terrain.
- Si ce local n'est pas situé dans le volume de la construction, il doit être masqué par un rideau de verdure ou une grille ajourée.

ZONE UC

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

Tableau de synthèse des articles UC-1, UC-2 et UC-3

La règle est détaillée aux articles UC-1, UC-2, UC-3

	Destination autorisée		Destination interdite		Destination autorisée SOUS CONDITION <i>Se reporter à l'indice précisé à l'article UC-2</i>
---	-----------------------	---	-----------------------	---	---

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	UC
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	-
	Hébergement	-
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	 1-2
	Restauration	 1-2
	Commerce de gros	
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	-
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	-
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	-
	Salles d'art et de spectacle	-
	Équipements sportifs	-
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	 3
	Bureau	-
	Centre de congrès et d'exposition	-
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

UC-1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant :

Sont également interdits :

Dans toute la zone UC

- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives incompatibles avec le voisinage.

Dans les secteurs de « zone humide avérée »

- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou la fonctionnalité de la zone humide.

Le comblement des mares est interdit.

UC-2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant :

Signification des indices du tableau page précédente :

1. Seulement en cas d'extension d'une construction existante à destination d'artisanat et commerce de détail ou de restauration et dans la limite de + 30% de la surface de plancher existant à la date d'approbation du PLU et de 100 m² maximum.
2. Nouvelles constructions autorisées uniquement :
 - Sur les voies ou secteurs concernés par un « linéaire de protection du commerce et de l'artisanat » repérés sur le plan de zonage.
 - Et dans la limite de 200m² de surface de plancher
 - En dehors des linéaires, l'extension des commerces existant est autorisée, dans la limite de + 30% de la surface de plancher existant à la date d'approbation du PLU et de 100 m² maximum.
3. A condition d'être en accompagnement d'une construction principale à destination d'artisanat, de commerce ou de restauration et sans dépasser 30% de l'emprise au sol totale des constructions autorisées.

Les constructions et aménagements doivent respecter les **Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues par le PLU** (cf. document spécifique dans le dossier de PLU).

A l'intérieur du secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) repéré sur le plan de zonage :

- Les constructions ne sont autorisées qu'à condition d'avoir pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes et dans la limite de 10 m² de surface de plancher supplémentaire maximum.
- Cette mesure s'applique pour une durée maximum de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PLU ;

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous conditions et dans les limites suivantes :

- Être indispensables à la réalisation des constructions, installations ou aménagements autorisés
- Qu être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
- Qu être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- Dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements et de profondeur pour les affouillements

Dans les secteurs de « zone humide avérée » repérés sur le plan de zonage :

- Les surélévations sont autorisées, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des zones humides à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Dans les secteurs de « **zone humide potentielle** » repérés en annexe du règlement, il est rappelé que :

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'un périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008. Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

Dans les « **zones d'effondrement en lien avec les cavités souterraines** », repérées sur la carte page 184 du règlement et dont la localisation actualisée en permanence est à consulter sur le **portail cartographique de l'Eure** (<https://www.eure.gouv.fr/>) :

- Des **prescriptions spécifiques peuvent être imposées** aux constructions ou aménagements projetés. À ce titre, le pétitionnaire **doit prendre connaissance** des prescriptions et recommandations concernant la « Prise en compte du risque d'effondrement lié à la présence de cavité souterraine dans le département de l'Eure » établies par la préfecture de l'Eure et **annexées au règlement du PLU** (page 185 et suivantes).
- Compte tenu du fait que la connaissance des zones d'effondrement est susceptible d'évoluer, et en vertu de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, ces **prescriptions spécifiques peuvent également être imposées aux constructions ou aménagements, en dehors** des « zones d'effondrement en lien avec les cavités souterraines », repérées sur la carte page 184 du règlement.

Risque inondation

- En vertu de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, des prescriptions spécifiques peuvent être imposées aux constructions ou aménagements, en dehors des secteurs de zones inondables repérés sur le plan de zonage, notamment dans les secteurs correspondant au **lit majeur des cours d'eau** repérés en annexes du règlement et dont la localisation actualisée est également disponible sur le portail cartographique de la préfecture l'Eure (<https://www.eure.gouv.fr/>).

Les constructions et aménagements doivent respecter les **Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues par le PLU** (*cf. document spécifique dans le dossier de PLU*).

UC-3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant :

Linéaire de protection élargie du commerce et de l'artisanat :

- Pour les bâtiments implantés sur les voies ou secteurs concernés par un « linéaire de protection élargie du commerce et de l'artisanat » repérés sur le plan de zonage, le changement de destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration ou d'activités de services avec accueil d'une clientèle, situées en rez-de-chaussée sur rue est interdite en une destination autre que l'artisanat et commerce de détail, la restauration ou les activités de services avec accueil d'une clientèle.
- En cas de reconstruction ou réhabilitation lourde, les rez-de-chaussée sur rue existants à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration ou d'activités de services avec accueil d'une clientèle ne peuvent être affectés à une autre destination que l'artisanat et commerce de détail, la restauration ou les activités de services avec accueil d'une clientèle.
- Nonobstant les dispositions précédentes, les surfaces des rez-de-chaussée sur rue existants à destination de destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration ou d'activités de services avec accueil d'une clientèle peuvent être réduites de façon modérée seulement pour permettre l'aménagement d'un accès indépendant aux étages si celui-ci n'existe pas déjà.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

UC-4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux voies publiques ou privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation générale, ainsi qu'aux autres emprises publiques, notamment les places.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- Les éléments de modénature, les marquises, auvents et débords de toiture de moins de 0,80 m de profondeur ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, :
 - Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
 - Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;

Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.

Dispositions particulières

- Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions générales pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage du bâtiment
- Les constructions autorisées doivent s'implanter en respectant une distance minimale de **5m par rapport aux hauts de berge des cours d'eau ou par rapport aux mares** identifiées sur le plan de zonage.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou en améliorant sa situation par rapport à la règle.

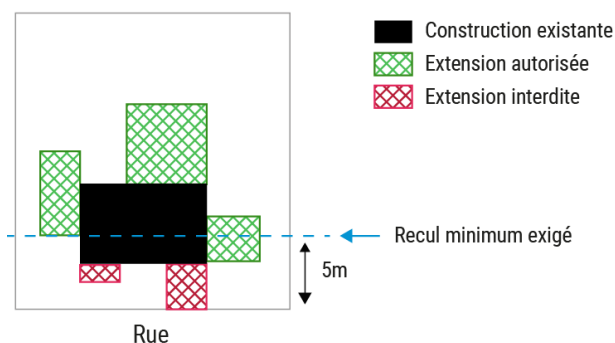


Illustration de principe des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

UC-5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond de terrain.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture de moins de 0,80 m de profondeur ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un **retrait au moins égal à la hauteur de la construction projetée** par rapport aux limites séparatives latérales et de fond, sans pouvoir être inférieur à 5 m par rapport aux hauts de berge des cours d'eau
- Les constructions annexes, les vérandas et les abris de jardins peuvent être implantés en limite ou en respectant un retrait minimum de 1 m, porté à 3 m en cas de baie.
- Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2 m

Dispositions particulières

- Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions générales pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage du bâtiment
- Dans le cas de construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants, sans réduire les marges de recul, ou en limite lorsque cela est autorisé.
Ainsi, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

UC-6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture de moins de 0,80 m de profondeur ;
- Les escaliers d'accès ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.
- Les vérandas
- Les annexes
- Les piscines

Dispositions générales

- Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute.

Dispositions particulières

- Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions générales pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage du bâtiment
- Dans le cas de construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants, sans réduire les marges de recul, ou en limite lorsque cela est autorisé.
Ainsi, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

UC-7 - Emprise au sol des constructions

Champ d'application

- *Se reporter au lexique des définitions applicables*

Dispositions générales

- L'emprise maximale des constructions, y compris des bâtiments annexes, est fixée à **40 % de la surface du terrain**.

Dispositions particulières

- L'emprise maximale des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif est fixée à 70% de la surface totale du terrain.
- L'emprise maximale du sous-sol des constructions ne peut excéder 110% de la surface totale du rez-de-chaussée
- Dans les secteurs correspondant au lit majeur des cours d'eau, repérés en annexe du règlement : Les constructions en sous-sols sont interdites
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- Sous réserve de respect des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (art.4) et aux limites séparatives (art.5), les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol de 15% maximum à condition que la totalité de la construction fasse l'objet d'un projet de rénovation énergétique lui permettant de franchir au minimum deux classes au titre du diagnostic de performance énergétique.
- La réalisation de constructions à destination d'entrepôt, qui doivent impérativement accompagner une construction principale à usage de commerce, de restauration ou d'artisanat conformément aux dispositions de l'article UC2, ne peuvent dépasser 30% de l'emprise au sol totale des constructions autorisées sur l'unité foncière.

UC-8 - Hauteur des constructions

Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures dans la limite de 2 m de hauteur ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.
- Les acrotères hautes de sécurisation des toitures terrasses dans la limite d'1,20 m et à condition d'être traitées dans la continuité des façades.

Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions principales est fixée à **15 m en tout point du bâtiment**.

Dispositions particulières

- Pour les bâtiments implantés dans les secteurs de « protection de la diversité commerciale » repérés sur le plan de zonage et ayant une vocation d'artisanat, de commerce ou de restauration, la hauteur sous plafond minimale des rez-de-chaussée est fixée à 4 m
- Pour une construction existante à la date d'approbation du présent PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée :
 - Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ;
 - Les autres types de travaux (réhabilitation, rénovation, ...) doivent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

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

UC-9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Généralités

- L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
 - Aux sites ;
 - Aux paysages naturels ou urbains ;
 - À la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain.
- Les projets doivent se préoccuper de l'échelle urbaine, du rapport à l'espace public, des couleurs et matériaux
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie durable sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés de manière à réduire leur impact sur les paysages.
- Nonobstant les dispositions précédentes, les pastiches sont interdits.
- Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de la fiche « Teintes et couleurs » de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure, annexée au règlement.

Volumes

- Les volumes sont simples, adaptés au terrain et doivent offrir une unité d'ensemble.

Façades

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux.
- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et sur les clôtures.
- 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 vitrages réfléchissants sont interdits.

Toitures

- Les toitures et cheminées des constructions principales, des annexes, des extensions doivent s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur le terrain.
- Les tôles ondulées ou assimilées sont interdites.

Clôtures

Dispositions générales :

- Les clôtures doivent prendre en compte :
 - La nécessité d'assurer le ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surfaces
 - La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, par le biais d'un dispositif totalement ajouré (haie, grillage...), d'ouvertures à la base de la clôture ou d'un portail ajouré ou surélevé par rapport au sol. La clôture doit présenter a minima une ouverture ponctuelle au niveau du sol de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 m de linéaire de clôture.
- Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux afin qu'ils participent à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées. La simplicité dans la composition de la clôture sera recherchée et l'utilisation de matériaux différents limitée.
- Les éléments préfabriqués d'aspect plaques de béton sont interdits, ainsi que les éléments occultant de types cannisses, panneaux légers en lamelles de bois ou PVC, haies artificielles, bâches brise-vue...
- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le seront en harmonie avec celui de la construction.
- Les entrées et accès (véhicules ou piétons) doivent adopter une logique de continuité visuelle, d'unité de traitement, de sobriété et de discrétion afin de s'intégrer dans le paysage de la rue.

Les clôtures sur rue :

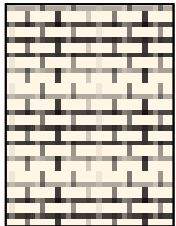
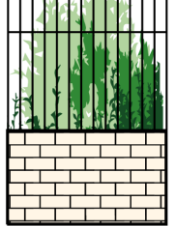
- La hauteur totale ne peut pas excéder 2 m. Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2,2 m (sur une largeur maximum de 0,60 m).

Composition des clôtures :

- Elles sont constituées soit :
 - D'une haie vive composée d'au moins deux essences. Les essences constituant les haies vives doivent être choisies parmi celles listées en annexe du règlement PLU. Les espèces invasives sont proscrites.
 - D'une grille, d'un grillage ou de barreaudages bois verticaux à claire-voie ajouré avec une proportion de vide plus importante que de pleins, impérativement doublé d'une haie vive composée d'au moins deux essences choisies parmi celles listées en annexe du règlement du PLU ou de plantes grimpantes.
 - D'un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille ou de barreaudages bois verticaux à claire-voie ajouré avec une proportion de vide plus importante que de pleins impérativement doublée d'une haie vive composée d'au moins deux essences choisies parmi celles listées en annexe du PLU ou de plantes grimpantes. La hauteur maximale du mur bahut est portée à 1 m pour permettre l'intégration de coffrets techniques existants.

Les clôtures en limites séparatives

- Leur hauteur totale ne pourra pas excéder 2,2 m,
- Elles peuvent être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou être constituées de murs maçonnés pleins à condition qu'ils soient de la même hauteur que la clôture sur rue.

				
Sur rue	✗	✓	✓	✓
Sur limite séparative	✓	✓	✓	✓

Synthèse illustrative des types de clôture autorisées

Pour rappel, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les portails et les portillons

La hauteur et le style des portails et des portillons devront être en rapport avec celui des clôtures et des piliers qui les accompagnent.

Ils devront présenter une matérialité ou une couleur en accord avec la clôture adjacente dans laquelle ils s'inscrivent ou les menuiseries de la construction principale à laquelle ils se rattachent.

Les portails et portillons ajourés ne peuvent pas être occultés.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une architecture contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Éléments techniques :

- Les antennes paraboliques, climatisations et autres accessoires techniques ne devront pas être visibles depuis la voie.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou dans les clôtures.
- Les citernes et installations similaires doivent être non visibles de la voie publique.
- Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal

UC-10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

- Les travaux portant sur les bâtiments situés au sein d'un ensemble bâti d'intérêt patrimonial repéré sur le plan de zonage sont autorisés, y compris les démolitions totales ou partielles, à condition que les reconstructions soient prévues dans le respect de la volumétrie et des logiques d'implantation de l'ensemble.

UC-11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Les constructions doivent respecter les exigences de la réglementation thermique/énergétique en vigueur.
- *Pour information : La RE2020 s'applique aux permis de construire et aux déclarations préalables de travaux déposés depuis le 1er janvier 2023 pour les extensions de bâtiments résidentiel, de bureaux ou d'enseignement primaire ou secondaire rentrant dans le champ des usages soumis à la RE2020, quelle que soit leur surface.*

Sous-section 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords de construction

UC-12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Dispositions générales

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les préserver, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de développement. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).
- Au moins 40% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre.
- Les travaux qui sont sans effet sur la pleine terre sont autorisés, même si le taux de pleine terre avant travaux est inférieur au minimum exigé dans la zone.
- La plantation d'un arbre est imposée par tranche entamée de 100 m² d'espaces libres. Le calcul ne prend en compte que les surfaces créées à l'occasion des travaux projetés et non les surfaces déjà bâties.

UC-13 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Arbres isolés et alignements d'arbres

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus sauf en cas de mauvais état phytosanitaire constituant un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens.
- En cas de nécessité d'abattage, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu :
 - Dans le cas d'un arbre isolé : sur le terrain ;
 - Dans le cas d'un alignement d'arbres : dans la continuité de l'alignement.

Haies protégées

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus ou arrachés sauf :
 - En cas de mauvais état phytosanitaire constituant un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens.
 - Pour la réalisation d'un accès à une parcelle ou la modification des dimensions d'une parcelle. Dans ce cas, l'abattage est limité au strict minimum.
- En cas de nécessité d'abattage, il est exigé une compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit. Cette compensation doit être réalisée :
 - En lieu et place de la partie de haie abattue ;
 - Ou dans son prolongement ;
 - Ou en doublement/épaississement d'une haie.

Espaces verts protégés (EVP)

- L'abattage des arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des formations végétales situées dans ces espaces sont interdits. Les opérations d'entretien (élagage, taille, fauche...) sont autorisées dès lors qu'elles contribuent au maintien de la qualité de ces espaces.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas :
 - De mauvais état phytosanitaire constituant un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens.
 - D'impossibilité avérée de pouvoir réaliser les constructions ou aménagements autorisés ailleurs sur le terrain.

En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).

- Au sein de ces espaces identifiés sur le plan de zonage, seuls sont autorisés :
 - Les installations légères facilement démontables (sans dalle ni fondation), d'une emprise au sol maximale de 20 m² et d'une hauteur totale de 2,5 m maximum ;
 - Les voies de desserte interne, à condition de répondre aux critères suivants :
 - ne pas pouvoir être réalisées ailleurs sur le terrain ;
 - une voie de desserte maximum par terrain à traiter de façon perméable ;

UC-14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Dispositions générales

- Sauf impossibilité démontrée, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public, dans les réseaux collecteurs d'eaux usées ou sur un terrain voisin n'est autorisé.
- Le stockage des eaux pluviales, en vue de leur réutilisation est recommandé
- Pour les eaux pluviales ne pouvant être infiltrées, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre leur stockage sur le terrain, leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaire... dans le respect de la réglementation en vigueur) et, à défaut, un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit de retour limité à 2 litres / seconde / hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence vingtennale.
- En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront majoritairement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux...).
- Les eaux issues des parkings de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.

Dispositions particulières

- Dans les zones où **l'aléa retrait-gonflement des argiles est qualifié de moyen** : l'infiltration des eaux pluviales est à éviter (se reporter à la carte de localisation des secteurs exposés à l'aléa retrait-gonflement des argiles en annexes du règlement et dont la localisation actualisée est également disponible sur le portail national de la connaissance du territoire (www.geoportail.gouv.fr)).

Sous-section 2.4 : Stationnement

UC-15 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué par tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 0,5.

Stationnement automobile

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes (hors places PMR répondant aux normes NF adaptées) :
 - Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,50 m
 - Dégagement : 5,50 m
- Pour les opérations de **2 logements** et plus, les places commandées ne sont pas prises en compte dans le calcul du nombre de places à réaliser.
- Le nombre minimal de places exigées se calcule par application des ratios suivants :

Destination de la construction	Minimum exigé
Logement	1 place par logement
Logement social	1 place par logement
Artisanat et commerces de détail Activités de services avec accueil d'une clientèle	Jusqu'à 100 m ² de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme. Au-delà des premiers 100 m ² de surface de plancher : au moins une place de stationnement par tranche entamée de 50 m ² .
Restauration	Il n'est pas fixé de norme.
Hébergement	1 place pour 2 chambres
Equipements d'intérêt collectif et services publics Centre des congrès	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et notamment sa proximité avec un parc public de stationnement...
Entrepôt	1 place par tranche entamée de 300 m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher

Stationnement des vélos

- Des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent être :
 - Couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroches ;
 - Facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions.
- La surface minimale de locaux ou surfaces dédiés au stationnement des vélos se calcule par application des ratios suivants :

Destination de la construction	Minimum exigé
Logement <i>(pour les constructions comportant au moins 2 logements)</i>	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales. 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.
Artisanat et commerces de détail	Il n'est pas fixé de norme
Restauration	Il n'est pas fixé de norme.
Activités de services avec accueil d'une clientèle	1,5m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Hébergement	1,5m ² place pour 3 chambres
Equipements d'intérêt collectif et services publics Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et notamment sa proximité avec un parc public de stationnement...
Entrepôt	1 place par tranche de 300 m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher

Section 3 : Équipements et réseaux

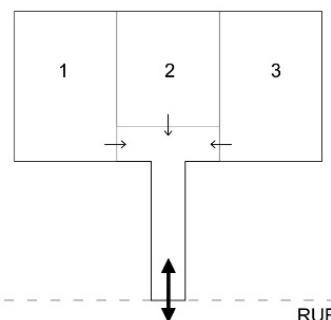
UC-16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation générale, ou être limitrophe d'emprises publiques présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction ou restauration de constructions existantes.
- Un terrain enclavé est inconstructible, sauf s'il bénéficie d'un passage aménagé sur un terrain voisin (consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
 - Avoir une largeur d'emprise présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne, concernant notamment la circulation publique ou l'atteinte aux espaces verts, alignement d'arbres ou mobilier urbain situés sur l'espace public.
- Plus particulièrement, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Plus particulièrement, les opérations groupées créant plus de 2 lots doivent avoir une voie de desserte commune répondant aux caractéristiques présentées ci-avant.
- Les groupes de plus de 2 garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique. Ils ne doivent pas être construits à l'alignement.
- S'agissant des voies nationales et départementales, des restrictions émanant des gestionnaires de voirie peuvent s'appliquer.



UC-17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans le respect des normes en vigueur.

Défense incendie

- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur, notamment le Règlement Départemental De Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Assainissement des eaux usées

- À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées en vigueur.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement desservant la construction, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.
Les dispositifs en question devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux de piscine est interdite dans le réseau public d'assainissement ou d'eau pluviale.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

Déchets

- Dans le cas de constructions à usage d'habitation comprenant au moins 2 logements, un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement doit être aménagé sur le terrain.
- Si ce local n'est pas situé dans le volume de la construction, il doit être masqué par un rideau de verdure ou une grille ajourée.

ZONE UE

Tableau de synthèse des articles UE-1, UE-2 et UE-3

La règle est détaillée aux articles UE-1, UE-2, UE-3

	Destination autorisée		Destination interdite		Destination autorisée SOUS CONDITON <i>Se reporter à l'indice précisé à l'article UE-2</i>
---	-----------------------	---	-----------------------	---	--

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	UE	UEv
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 avec l'accueil d'une clientèle	-	
	Hôtel		
	Autres hébergements touristiques	-	
	Cinéma	-	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	-	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	-	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	-	
	Salles d'art et de spectacle	-	
	Équipements sportifs	-	
	Lieux de culte	-	
	Autres équipements recevant du public	-	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau	-	
	Centre de congrès et d'exposition	-	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

UE -1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant :

Sont également interdits :

Dans toute la zone UE

- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives incompatibles avec le voisinage.

Le comblement des mares est interdit.

UE -2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant :

Signification des indices du tableau page précédente :

1. Autorisé à condition :
 - D'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage de constructions autorisées sur la zone
 - D'être intégré dans le volume bâti principal
 - De ne pas dépasser 150m² de surface de plancher
2. Nouvelles constructions autorisées uniquement :
 - Dans la limite de 100m² de surface de plancher ;
 - ET à condition d'être en accompagnement d'un équipement d'intérêt collectif et public
3. A condition d'être constitutif d'une aire d'accueil des gens du voyage

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous conditions et dans les limites suivantes :

- Être indispensables à la réalisation des constructions, installations ou aménagements autorisés
- Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
- Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- Dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements et de profondeur pour les affouillements

Dans les « abords des axes de ruissellement », repérés sur le document graphique,

- Les nouvelles constructions, ainsi que les extensions de constructions existantes sont autorisées dans les limites et conditions suivantes :
 - Si elles ne comportent pas de sous-sol,
 - S'il est démontré qu'elles ne compromettent pas le libre écoulement des eaux (construction sur pilotis par exemple),
- Les changements de destinations sont autorisés s'ils n'ont pas pour conséquence d'augmenter le risque aux personnes et aux biens
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils sont destinés à réduire les risques pour les personnes et les biens déjà exposés au risque d'inondation, et qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs

Dans les secteurs de « zone humide avérée » repérés sur le plan de zonage :

- Les surélévations sont autorisées, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des zones humides à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Dans les secteurs de « zone humide potentielle » repérés en annexe du règlement, il est rappelé que :

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'un périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008. Les

constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

Dans les « **zones d'effondrement en lien avec les cavités souterraines** », repérées sur la carte page 184 du règlement et dont la localisation actualisée en permanence est à consulter sur le **portail cartographique de l'Eure** (<https://www.eure.gouv.fr/>) :

- Des **prescriptions spécifiques peuvent être imposées** aux constructions ou aménagements projetés. À ce titre, le pétitionnaire **doit prendre connaissance** des prescriptions et recommandations concernant la « Prise en compte du risque d'effondrement lié à la présence de cavité souterraine dans le département de l'Eure » établies par la préfecture de l'Eure et **annexées au règlement du PLU** (page 185 et suivantes).
- Compte tenu du fait que la connaissance des zones d'effondrement est susceptible d'évoluer, et en vertu de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, ces **prescriptions spécifiques peuvent également être imposées aux constructions ou aménagements, en dehors** des « zones d'effondrement en lien avec les cavités souterraines », repérées sur la carte page 184 du règlement.

Risque inondation

- En vertu de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, des prescriptions spécifiques peuvent être imposées aux constructions ou aménagements, en dehors des secteurs de zones inondables repérés sur le plan de zonage, notamment dans les secteurs correspondant au lit majeur des cours d'eau repérés en annexes du règlement et dont la localisation actualisée est également disponible sur le portail cartographique de la préfecture l'Eure (<https://www.eure.gouv.fr/>).

Dans le secteur de « **prescriptions particulières liées à la sécurité et à la stabilité du tunnel ferroviaire** » repéré sur le plan de zonage :

- Les constructions sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité et la stabilité de l'ouvrage.

Les constructions et aménagements doivent respecter les **Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues par le PLU** (*cf. document spécifique dans le dossier de PLU*).

UE -3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

- Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

UE -4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux voies publiques ou privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation générale, ainsi qu'aux autres emprises publiques, notamment les places.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- Les éléments de modénature, les marquises, auvents et débords de toiture de moins de 0,80 m de profondeur ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, :
 - Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
 - Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;

Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter :
 - A l'alignement
 - OU en respectant un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.

Dispositions particulières

- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou en améliorant sa situation par rapport à la règle.

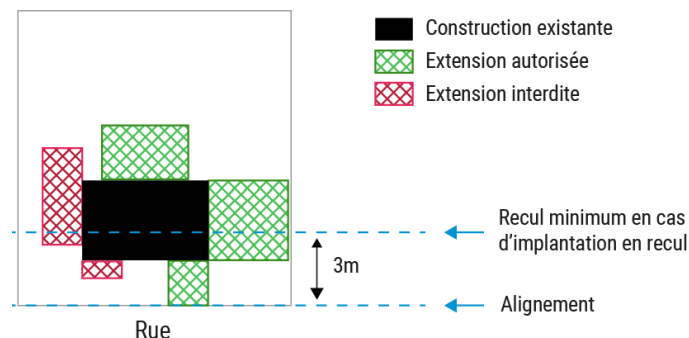


Illustration de principe des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions autorisées doivent s'implanter en respectant une distance minimale de **5m par rapport aux hauts de berge des cours d'eau ou par rapport aux mares** identifiées sur le plan de zonage.

UE -5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond de terrain.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture de moins de 0,80 m de profondeur ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter :
 - En limite
 - OU en respectant un retrait minimum de 3 m.

Dispositions particulières

- Dans le cas de construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants, sans réduire les marges de recul, ou en limite lorsque cela est autorisé.
Ainsi, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

UE -6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Il n'est pas fixé de règle

UE -7 - Emprise au sol des constructions

Champ d'application

- *Se reporter au lexique des définitions applicables*

Dispositions générales

- Dans la zone UE : l'emprise maximale des constructions, y compris des bâtiments annexes, est fixée à 70 % de la surface du terrain.
- Dans le secteur UEv : il n'est pas fixé de règle

Dispositions particulières

- Dans les secteurs correspondant au lit majeur des cours d'eau, repéré en annexe du règlement les constructions en sous-sols sont interdites
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- Sous réserve de respect des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (art.4) et aux limites séparatives (art.5), les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol de 15% maximum à condition que la totalité de la construction fasse l'objet d'un projet de rénovation énergétique lui permettant de franchir au minimum deux classes au titre du diagnostic de performance énergétique

UE -8 - Hauteur des constructions

Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures dans la limite de 2 mètres de hauteur ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 15 m au faîte ou à l'acrotère

Dispositions particulières

- Pour une construction existante à la date d'approbation du présent PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée :
 - Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ;
 - Les autres types de travaux (réhabilitation, rénovation, ...) doivent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

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

UE -9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Généralités

- L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
 - Aux sites ;
 - Aux paysages naturels ou urbains ;
 - À la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain.
- Les projets doivent se préoccuper de l'échelle urbaine, du rapport à l'espace public, des couleurs et matériaux
- L'architecture des constructions doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, matériaux et couleurs sans que soient exclus les projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie durable sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés de manière à réduire leur impact sur les paysages.
- Nonobstant les dispositions précédentes, les pastiches sont interdits

Façades

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux.
- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et sur les clôtures.
- 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 vitrages réfléchissants sont interdits.
- Les volets roulants sont admis, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.

Toitures

- Les toitures et cheminées des constructions principales, des annexes, des extensions doivent s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur le terrain.
- Les tôles ondulées ou assimilées sont interdites.

Clôtures

Dispositions générales :

- Les clôtures doivent prendre en compte :
 - La nécessité d'assurer le ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surfaces
 - La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, par le biais d'un dispositif totalement ajouré (haie, grillage...), d'ouvertures à la base de la clôture ou d'un portail ajouré ou surélevé par rapport au sol. La clôture doit présenter a minima une ouverture ponctuelle au niveau du sol de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 m de linéaire de clôture.
- Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux afin qu'ils participent à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées. La simplicité dans la composition de la clôture sera recherchée et l'utilisation de matériaux différents limitée.
- Les éléments préfabriqués d'aspect plaques de béton sont interdits, ainsi que les éléments occultant de types cannisses, panneaux légers en lamelles de bois ou PVC, haies artificielles, bâches brise-vue...
- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le seront en harmonie avec celui de la construction.
- Les entrées et accès (véhicules ou piétons) doivent adopter une logique de continuité visuelle, d'unité de traitement, de sobriété et de discrétion afin de s'intégrer dans le paysage de la rue.

Les clôtures sur rue

- La hauteur totale ne peut pas excéder 2 m. Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2,2 m (sur une largeur maximum de 0,60 cm).

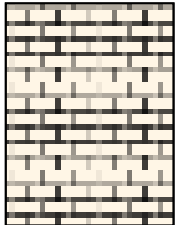
Composition des clôtures :

- Elles sont constituées soit :
 - D'une haie vive composée d'au moins deux essences. Les essences constituant les haies vives doivent être choisies parmi celles listées en annexe du règlement PLU. Les espèces invasives sont prosrites.
 - D'une grille, d'un grillage ou de barreaudages bois verticaux à claire-voie ajouré avec une proportion de vide plus importante que de pleins , impérativement doublé d'une haie vive composée d'au moins deux essences choisies parmi celles listées en annexe du règlement du PLU ou de plantes grimpantes.
 - D'un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille ou de barreaudages bois verticaux à claire-voie ajouré avec une proportion de vide plus importante que de pleins impérativement doublée d'une haie vive composée d'au moins deux essences

choisies parmi celles listées en annexe du PLU ou de plantes grimpantes. La hauteur maximale du mur bahut est portée à 1 m pour permettre l'intégration de coffrets techniques existants.

Les clôtures en limites séparatives

- Leur hauteur totale ne pourra pas excéder 2,2 m,
- Elles peuvent être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou être constituées de murs maçonnés pleins à condition qu'ils soient de la même hauteur que la clôture sur rue.

				
Sur rue	✗	✓	✓	✓
Sur limite séparative	✓	✓	✓	✓

Synthèse illustrative des types de clôture autorisées

Pour rappel, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les portails et les portillons

La hauteur et le style des portails et des portillons devront être en rapport avec celui des clôtures et des piliers qui les accompagnent.

Ils devront présenter une matérialité ou une couleur en accord avec la clôture adjacente dans laquelle ils s'inscrivent ou les menuiseries de la construction principale à laquelle ils se rattachent.

Les portails et portillons ajourés ne peuvent pas être occultés.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une architecture contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Éléments techniques :

- Les antennes paraboliques, climatisations et autres accessoires techniques ne devront pas être visibles depuis la voie.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou dans les clôtures.
- Les citernes et installations similaires doivent être non visibles de la voie publique.

UE -10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

- Sans objet.

UE -11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Les constructions doivent respecter les exigences de la réglementation thermique/énergétique en vigueur.
- *Pour information : La RE2020 s'applique aux permis de construire et aux déclarations préalables de travaux déposés depuis le 1er janvier 2023 pour les extensions de bâtiments résidentiel, de bureaux ou*
Révision du PLU de Bernay – Règlement

d'enseignement primaire ou secondaire rentrant dans le champ des usages soumis à la RE2020, quelle que soit leur surface.

Sous-section 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords de construction

UE -12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Dispositions générales

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les préserver, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de développement. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).
- Dans la zone UE : au moins 40% des espaces restés libres après construction doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
- Dans le secteur UEv : il n'est pas fixé de règle concernant les obligations de pleine terre.
- Les travaux qui sont sans effet sur la pleine terre sont autorisés, même si le taux de pleine terre avant travaux est inférieur au minimum exigé dans la zone.
- La plantation d'un arbre est imposée par tranche entamée de 100 m² d'espaces libres lorsque leur plantation n'empêche pas l'usage de l'équipement. Le calcul ne prend en compte que les surfaces créées à l'occasion des travaux projetés et non les surfaces déjà bâties.

UE -13 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Arbres isolés et alignements d'arbres

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus sauf en cas de mauvais état phytosanitaire constituant un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens.
- En cas de nécessité d'abattage, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu :
 - Dans le cas d'un arbre isolé : sur le terrain ;
 - Dans le cas d'un alignement d'arbres : dans la continuité de l'alignement.

Haies protégées

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus ou arrachés sauf :
 - En cas de mauvais état phytosanitaire constituant un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens.
 - Pour la réalisation d'un accès à une parcelle ou la modification des dimensions d'une parcelle. Dans ce cas, l'abattage est limité au strict minimum.
- En cas de nécessité d'abattage, il est exigé une compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit. Cette compensation doit être réalisée :
 - En lieu et place de la partie de haie abattue ;
 - Ou dans son prolongement ;
 - Ou en doublement/épaississement d'une haie.

Espaces verts protégés (EVP)

- L'abattage des arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des formations végétales situées dans ces espaces sont interdits. Les opérations d'entretien (élagage, taille, fauche...) sont autorisées dès lors qu'elles contribuent au maintien de la qualité de ces espaces.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas :
 - De mauvais état phytosanitaire constituant un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens.
 - D'impossibilité avérée de pouvoir réaliser les constructions ou aménagements autorisés ailleurs sur le terrain.

En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).

- Au sein de ces espaces identifiés sur le plan de zonage, seuls sont autorisés :
 - Les installations légères facilement démontables (sans dalle ni fondation), d'une emprise au sol maximale de 20 m² et d'une hauteur totale de 2,5 m maximum ;
 - Les voies de desserte interne, à condition de répondre aux critères suivants :
 - Ne pas pouvoir être réalisées ailleurs sur le terrain ;
 - Une voie de desserte maximum par terrain à traiter de façon perméable ;

UE -14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Dispositions générales

- Sauf impossibilité démontrée, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public, dans les réseaux collecteurs d'eaux usées ou sur un terrain voisin n'est autorisé.
- Le stockage des eaux pluviales, en vue de leur réutilisation est recommandé
- Pour les eaux pluviales ne pouvant être infiltrées, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre leur stockage sur le terrain, leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaire... dans le respect de la réglementation en vigueur) et, à défaut, un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit de retour limité à 2 litres / seconde / hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence vingtennale.
- En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront majoritairement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux...).
- Les eaux issues des parkings de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.

Dispositions particulières

- Dans les zones où **l'aléa retrait-gonflement des argiles est qualifié de moyen** : l'infiltration des eaux pluviales est à éviter (se reporter à la carte de localisation des secteurs exposés à l'aléa retrait-gonflement des argiles en annexes du règlement et dont la localisation actualisée est également disponible sur le portail national de la connaissance du territoire (www.geoportail.gouv.fr)).

Sous-section 2.4 : Stationnement

UE -15 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement automobile

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes (hors places PMR répondant aux normes NF adaptées) :
 - Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,50 m
 - Dégagement : 5,50 m
- Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et notamment sa proximité avec un parc public de stationnement...

Stationnement des vélos

- Des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent être :
 - Couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroches ;
 - Facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions.
- Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et notamment sa proximité avec un parc public de stationnement...

Section 3 : Équipements et réseaux

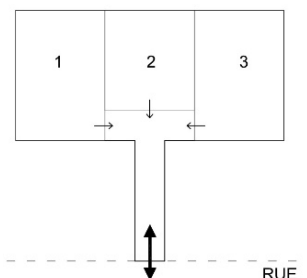
UE -16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ou privée dont la largeur ne peut être inférieure à 5 m.
Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction ou restauration de constructions existantes.
- Un terrain enclavé est inconstructible, sauf s'il bénéficie d'un passage aménagé sur un terrain voisin (consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
 - Avoir une largeur d'emprise présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne, concernant notamment la circulation publique ou l'atteinte aux espaces verts, alignement d'arbres ou mobilier urbain situés sur l'espace public.
- Plus particulièrement, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.



- Plus particulièrement, les opérations groupées créant plus de 2 lots doivent avoir une voie de desserte commune répondant aux caractéristiques présentées ci-avant.
- Les groupes de plus de 2 garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique. Ils ne doivent pas être construits à l'alignement.
- S'agissant des voies nationales et départementales, des restrictions émanant des gestionnaires de voirie peuvent s'appliquer.

UE -17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans le respect des normes en vigueur.

Défense incendie

- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur, notamment le Règlement Départemental De Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Assainissement des eaux usées

- À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées en vigueur.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement desservant la construction, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.
Les dispositifs en question devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux de piscine est interdite dans le réseau public d'assainissement ou d'eau pluviale.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

Déchets

- Un local destiné à recevoir les containers pour les déchets doit être aménagé sur le terrain. Si ce local n'est pas situé dans le volume de la construction, il doit être masqué par un rideau de verdure ou une grille ajourée.

ZONE UH

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

Tableau de synthèse des articles UH-1, UH-2 et UH-3

La règle est détaillée aux articles UH-1, UH-2, UH-3

-	Destination autorisée	×	Destination interdite		Destination autorisée SOUS CONDITION Se reporter à l'indice précisé à l'article UH-2
---	-----------------------	---	-----------------------	---	---

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	UH	UHx
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-	-
	Exploitation forestière	×	×
Habitation	Logement	-	×
	Hébergement	-	×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	⚠ ¹	⚠ ¹
	Restauration	×	×
	Commerce de gros	×	×
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	⚠ ²	×
	Hôtel	×	×
	Autres hébergements touristiques	⚠ ³	×
	Cinéma	×	×
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	×	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	×	×
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×	×
	Salles d'art et de spectacle	×	×
	Équipements sportifs	-	-
	Lieux de culte	×	×
	Autres équipements recevant du public	×	×
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	⚠ ¹⁻²	⚠ ¹⁻²
	Entrepôt	×	×
	Bureau	-	×
	Centre de congrès et d'exposition	×	×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	×	×

UH-1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant :

Sont également interdits :

Dans toute la zone UH

- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives incompatibles avec le voisinage.

Dans les secteurs de protection éloignée des captage des Bruyères et de Treis-Sant-en-Ouche, repérés en annexe du règlement du PLU :

- Le stockage de fumier.

Le comblement des mares est interdit.

UH-2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant.

Signification des indices du tableau page précédente :

1. Seulement en cas d'extension d'une construction existante à destination d'artisanat et commerce de détail ou d'industrie ET dans la limite de + 30% de la surface de plancher existant à la date d'approbation du PLU et de 150 m² maximum.
2. Nouvelles constructions autorisées uniquement :
 - Dans la limite de 150m² de surface de plancher ;
 - ET à condition d'être en accompagnement d'un logement.
3. Nouvelles constructions autorisées uniquement :
 - Dans la limite de 200m² de surface de plancher par terrain
 - ET à condition d'être constituées de constructions légères, facilement démontables

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous conditions et dans les limites suivantes :

- Être indispensables à la réalisation des constructions, installations ou aménagements autorisés
- Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
- Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- Dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements et de profondeur pour les affouillements

Dans les secteurs de « lisière forestière » repérés sur le plan de zonage, sont uniquement autorisées :

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas réduire la distance entre la construction et le massif boisé ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole, dans la limite de 150m² d'emprise au sol.

Dans le secteur de protection rapprochée du captage des Bruyères, repérés en annexe du règlement du PLU :

- Seuls les travaux, équipements et aménagement strictement nécessaires au bon fonctionnement des captages sont autorisés.

Dans les secteurs de protection éloigné des captages des Bruyères et Treis-Sant-en-Ouche, repéré en annexe du règlement du PLU

- L'implantation de réservoirs, de citernes, de stockages... autre que ceux destinés à l'exploitation et au stockage de l'eau destinée à la consommation humaine ne peut être autorisée que si elles sont associées à une aire étanche avec bac de rétention d'une capacité au moins égale au volume maximum de consommation pouvant être stocké.

Dans les « **zones d'effondrement en lien avec les cavités souterraines** », repérées sur la carte page 184 du règlement et dont la localisation actualisée en permanence est à consulter sur le **portail cartographique de l'Eure** (<https://www.eure.gouv.fr/>) :

- Des **prescriptions spécifiques peuvent être imposées** aux constructions ou aménagements projetés.
À ce titre, le pétitionnaire **doit prendre connaissance** des prescriptions et recommandations concernant la « Prise en compte du risque d'effondrement lié à la présence de cavité souterraine dans le département de l'Eure » établies par la préfecture de l'Eure et **annexées au règlement du PLU** (page 185 et suivantes).
- Compte tenu du fait que la connaissance des zones d'effondrement est susceptible d'évoluer, et en vertu de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, ces **prescriptions spécifiques peuvent également être imposées aux constructions ou aménagements, en dehors** des « zones d'effondrement en lien avec les cavités souterraines », repérées sur la carte page 184 du règlement.

Risque inondation

- En vertu de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, des prescriptions spécifiques peuvent être imposées aux constructions ou aménagements, en dehors des secteurs de zones inondables repérés sur le plan de zonage, notamment dans les secteurs correspondant au **lit majeur des cours d'eau** repérés en annexes du règlement et dont la localisation actualisée est également disponible sur le portail cartographique de la préfecture l'Eure (<https://www.eure.gouv.fr/>).

Dans les « **abords des axes de ruissellement** », repérés sur le document graphique,

- Les nouvelles constructions, ainsi que les extensions de constructions existantes sont autorisées dans les limites et conditions suivantes :
 - Si elles ne comportent pas de sous-sol,
 - S'il est démontré qu'elles ne compromettent pas le libre écoulement des eaux (construction sur pilotis par exemple),
- Les changements de destinations sont autorisés s'ils n'ont pas pour conséquence d'augmenter le risque aux personnes et aux biens
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils sont destinés à réduire les risques pour les personnes et les biens déjà exposés au risque d'inondation, et qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs

UH-3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

- Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

UH-4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux voies publiques ou privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation générale, ainsi qu'aux autres emprises publiques, notamment les places.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

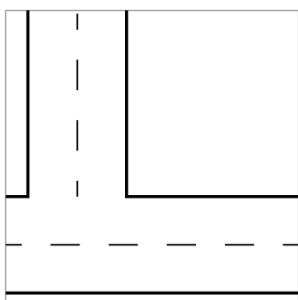
- Les éléments de modénature, les marquises, auvents et débords de toiture de moins de 0,80 m de profondeur ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, :
 - Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
 - Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;

Dispositions générales

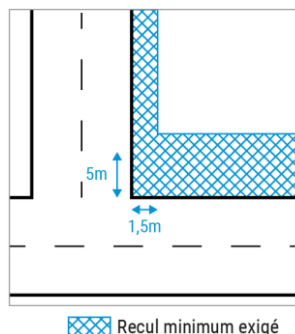
- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.
- L'espace libre entre la construction et l'alignement doit être traité conformément à l'article UH-12

Dispositions particulières

- A l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, les constructions peuvent s'implanter avec un recul minimum de 1,5 m par rapport à l'alignement sur l'une des limites avec l'emprise publique. Le choix de la façade de terrain retenue pour l'application de ces dispositions particulières devra tenir compte du contexte bâti des terrains voisins et des conditions de visibilité et de sécurité depuis les emprises publiques concernées.



Situation initiale



 Recul minimum exigé

Recul minimal pour les terrains d'angle

- Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions générales pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage du bâtiment.
- Les constructions autorisées doivent s'implanter en respectant une distance minimale de **5m par rapport aux hauts de berge des cours d'eau ou par rapport aux mares** identifiées sur le plan de zonage.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou en améliorant sa situation par rapport à la règle.

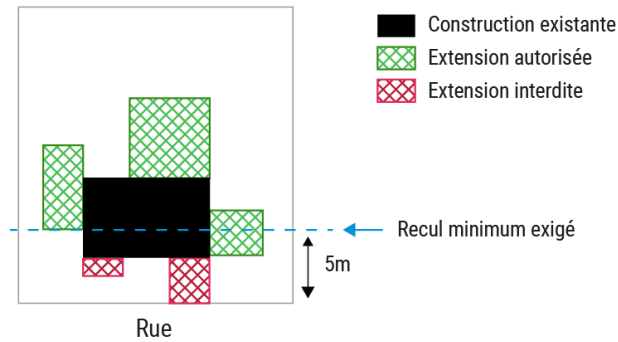


Illustration de principe des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

UH-5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond de terrain.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture de moins de 0,80 m de profondeur ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Dispositions générales

En zone UH, hors secteur UHx

- Les constructions doivent s'implanter **obligatoirement en retrait des limites séparatives latérales**
 - Façade avec baie(s) : Retrait au moins égal à 10 m ;
 - Façade sans baie : Retrait au moins égal à 5 m.
- Les constructions doivent également s'implanter **obligatoirement en retrait des limites de fonds** :
 - Retrait au moins égal à 15 m.

Dans le secteur UHx uniquement

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 m de toutes limites séparatives latérales ou de fond.

Dans l'ensemble de la zone UH

- Les **constructions annexes, les vérandas et les abris de jardins** peuvent être implantés en limite ou en respectant un retrait minimum de 1 m, porté à 3 m en cas de baie.
- Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2 m

Dispositions particulières

- Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions générales pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage du bâtiment
- Dans le cas de construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants, sans réduire les marges de recul, ou en limite lorsque cela est autorisé.

Ainsi, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

UH-6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture de moins de 0,80 m de profondeur ;
- Les escaliers d'accès ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.
- Les vérandas
- Les annexes
- Les piscines

Dispositions générales

En zone UH, hors secteur UHx

- Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale 10 m.

Dans le secteur UHx uniquement

- Il n'est pas fixé de règle

Dispositions particulières

- Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions générales pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage du bâtiment
- Dans le cas de construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les distances de recul.
Ainsi, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

UH-7 - Emprise au sol des constructions

Champ d'application

- *Se reporter au lexique des définitions applicables*

Dispositions générales

L'emprise maximale des constructions, y compris des annexes, vérandas et abris de jardin, est fixée à 35% de la surface totale du terrain :

Dispositions particulières

- L'emprise maximale des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif est fixée à 70% de la surface totale du terrain.
- L'emprise maximale du sous-sol des constructions ne peut excéder 110% de la surface totale du rez-de-chaussée
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- Sous réserve de respect des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (art.4) et aux limites séparatives (art.5), les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol de 15% maximum à condition que la totalité de la construction fasse l'objet d'un projet de rénovation énergétique lui permettant de franchir au minimum deux classes au titre du diagnostic de performance énergétique

UH-8 - Hauteur des constructions

Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures dans la limite de 2 m de hauteur ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :
 - 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
 - 9 m au faîtage.

Dispositions particulières

- Pour une construction existante à la date d'approbation du présent PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée :
 - Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ;
 - Les autres types de travaux (réhabilitation, rénovation, ...) doivent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

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

UH-9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Généralités

- L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
 - Aux sites ;
 - Aux paysages naturels ou urbains ;
 - À la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain.
- Les projets doivent se préoccuper de l'échelle urbaine, du rapport à l'espace public, des couleurs et matériaux
- La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.
- L'architecture des constructions doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, matériaux et couleurs sans que soient exclus les projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie durable sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés de manière à réduire leur impact sur les paysages.
- Nonobstant les dispositions précédentes, les pastiches sont interdits.
- Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de la fiche « Teintes et couleurs » de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure, annexée au règlement.

Volumes

- Les volumes sont simples, adaptés au terrain et doivent offrir une unité d'ensemble.

Façades

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux.
- Les pierres de taille, les briques pleines et les pans de bois ne peuvent pas être recouvertes d'enduits ou de peintures.
- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et sur les clôtures.
- 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 vitrages réfléchissants sont interdits.
- Les volets roulants sont admis, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.

Toitures

- Les toitures et cheminées des constructions principales, des annexes, des extensions doivent s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur le terrain.
- Les lucarnes sont autorisées à condition de s'intégrer à la conception architecturale d'ensemble.
- Les matériaux de toitures doivent présenter l'aspect de l'ardoise, l'inox prépatiné, le cuivre, la tuile plate, le bac acier ou le chaume.
- Les tôles ondulées ou assimilées sont interdites.

- Les formes de toitures contemporaines, les toitures terrasses et toitures assimilées sont autorisées sous réserve de projet architectural

Vérandas

- Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe et les profilés de toitures et de murs correspondants.

Clôtures

Dispositions générales :

- Les clôtures doivent prendre en compte :
 - La nécessité d'assurer le ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surfaces
 - La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, par le biais d'un dispositif totalement ajouré (haie, grillage...), d'ouvertures à la base de la clôture ou d'un portail ajouré ou surélevé par rapport au sol. La clôture doit présenter a minima une ouverture ponctuelle au niveau du sol de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 m de linéaire de clôture.
- Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux afin qu'ils participent à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées. La simplicité dans la composition de la clôture sera recherchée et l'utilisation de matériaux différents limitée.
- Les éléments préfabriqués d'aspect plaques de béton sont interdits, ainsi que les éléments occultant de types cannisses, panneaux légers en lamelles de bois ou PVC, haies artificielles, bâches brise-vue...
- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le seront en harmonie avec celui de la construction.
- Les entrées et accès (véhicules ou piétons) doivent adopter une logique de continuité visuelle, d'unité de traitement, de sobriété et de discrétion afin de s'intégrer dans le paysage de la rue.

Les clôtures sur rue

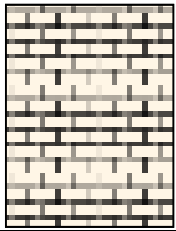
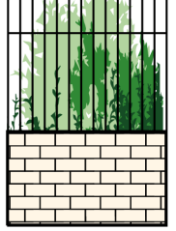
- La hauteur totale ne peut pas excéder 2 m. Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2,2 m (sur une largeur maximum de 0,60 m).

Composition des clôtures :

- Elles sont constituées soit :
 - D'une haie vive composée d'au moins deux essences. Les essences constituant les haies vives doivent être choisies parmi celles listées en annexe du règlement PLU. Les espèces invasives sont prosrites.
 - D'une grille, d'un grillage ou de barreaudages bois verticaux à claire-voie ajouré avec une proportion de vide plus importante que de pleins , impérativement doublé d'une haie vive composée d'au moins deux essences choisies parmi celles listées en annexe du règlement du PLU ou de plantes grimpantes.
 - D'un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille ou de barreaudages bois verticaux à claire-voie ajouré avec une proportion de vide plus importante que de pleins impérativement doublée d'une haie vive composée d'au moins deux essences choisies parmi celles listées en annexe du PLU ou de plantes grimpantes. La hauteur maximale du mur bahut est portée à 1 m pour permettre l'intégration de coffrets techniques existants.

Les clôtures en limites séparatives

- Leur hauteur totale ne pourra pas excéder 2,2 m,
- Elles peuvent être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou être constituées de murs maçonnés pleins à condition qu'ils soient de la même hauteur que la clôture sur rue-

				
Sur rue	✗	✓	✓	✓
Sur limite séparative	✓	✓	✓	✓

Synthèse illustrative des types de clôture autorisées

Pour rappel, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les portails et les portillons

La hauteur et le style des portails et des portillons devront être en rapport avec celui des clôtures et des piliers qui les accompagnent.

Les portails présenteront une largeur maximale de 4 mètres et les portillons d'1,20 mètres.

Ils devront présenter une matérialité ou une couleur en accord avec la clôture adjacente dans laquelle ils s'inscrivent ou les menuiseries de la construction principale à laquelle ils se rattachent.

Les portails et portillons ajourés ne peuvent pas être occultés.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une architecture contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Éléments techniques :

- Les antennes paraboliques, climatisations et autres accessoires techniques ne devront pas être visibles depuis la voie.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou dans les clôtures.
- Les citernes et installations similaires doivent être non visibles de la voie publique.
- Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal

UH-10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

- La démolition des bâtiments d'intérêt patrimonial repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition partielle pour permettre une extension dans le respect des règles édictées ci-après.
- Tous les travaux réalisés sur des constructions protégées au titre du patrimoine remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

- Ces dispositions ne s'opposent pas à des extensions ou rénovations d'architecture contemporaine, si celles-ci démontrent un effort d'intégration dans le paysage et d'harmonie avec le bâtiment existant protégé.
- Les murs et clôtures d'intérêt patrimonial repérés sur le plan de zonage peuvent faire l'objet de percement, notamment pour permettre de réaliser un nouvel accès :
 - Dans la limite d'un seul nouveau percement par mur ou clôture et par unité foncière,
 - ET à condition que le percement s'accompagne de poteaux ou pilastres conçus en harmonie avec le mur existant.

UH-11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Les constructions doivent respecter les exigences de la réglementation thermique/énergétique en vigueur.
- *Pour information : La RE2020 s'applique aux permis de construire et aux déclarations préalables de travaux déposés depuis le 1er janvier 2023 pour les extensions de bâtiments résidentiel, de bureaux ou d'enseignement primaire ou secondaire rentrant dans le champ des usages soumis à la RE2020, quelle que soit leur surface.*

Sous-section 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords de construction

UH-12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Dispositions générales

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les préserver, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de développement. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).
- Au moins 60% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre.
- Les travaux qui sont sans effet sur la pleine terre sont autorisés, même si le taux de pleine terre avant travaux est inférieur au minimum exigé dans la zone.
- La plantation d'un arbre est imposée par tranche entamée de 100 m² d'espaces libres. Le calcul ne prend en compte que les surfaces créées à l'occasion des travaux projetés et non les surfaces déjà bâties.

UH-13 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Arbres isolés et alignements d'arbres

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus sauf en cas de mauvais état phytosanitaire constituant un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens.
- En cas de nécessité d'abattage, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu :
 - Dans le cas d'un arbre isolé : sur le terrain ;
 - Dans le cas d'un alignement d'arbres : dans la continuité de l'alignement.

Haies protégées

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus ou arrachés sauf :

- En cas de mauvais état phytosanitaire constituant un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens.
- Pour la réalisation d'un accès à une parcelle ou la modification des dimensions d'une parcelle. Dans ce cas, l'abattage est limité au strict minimum.
- En cas de nécessité d'abattage, il est exigé une compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit. Cette compensation doit être réalisée :
 - En lieu et place de la partie de haie abattue ;
 - Ou dans son prolongement ;
 - Ou en doublement/épaississement d'une haie.

Espaces verts protégés (EVP)

- L'abattage des arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des formations végétales situées dans ces espaces sont interdits. Les opérations d'entretien (élagage, taille, fauche...) sont autorisées dès lors qu'elles contribuent au maintien de la qualité de ces espaces.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas :
 - De mauvais état phytosanitaire constituant un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens.
 - D'impossibilité avérée de pouvoir réaliser les constructions ou aménagements autorisés ailleurs sur le terrain.

En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).

- Au sein de ces espaces identifiés sur le plan de zonage, seuls sont autorisés :
 - Les installations légères facilement démontables (sans dalle ni fondation), d'une emprise au sol maximale de 20 m² et d'une hauteur totale de 2,5 m maximum ;
 - Les voies de desserte interne, à condition de répondre aux critères suivants :
 - ne pas pouvoir être réalisées ailleurs sur le terrain ;
 - une voie de desserte maximum par terrain à traiter de façon perméable ;

UH-14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Dispositions générales

- Sauf impossibilité démontrée, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public, dans les réseaux collecteurs d'eaux usées ou sur un terrain voisin n'est autorisé.
- Le stockage des eaux pluviales, en vue de leur réutilisation est recommandé
- Pour les eaux pluviales ne pouvant être infiltrées, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre leur stockage sur le terrain, leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaire... dans le respect de la réglementation en vigueur) et, à défaut, un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit de retour limité à 2 litres / seconde / hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence vingtennale.
- En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront majoritairement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux...).
- Les eaux issues des parkings de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.

Dispositions particulières

- Dans les zones où **l'aléa retrait-gonflement des argiles est qualifié de moyen** : l'infiltration des eaux pluviales est à éviter (se reporter à la carte de localisation des secteurs exposés à l'aléa retrait-gonflement des argiles en annexes du règlement et dont la localisation actualisée est également disponible sur le portail national de la connaissance du territoire (www.geoportail.gouv.fr)).

Sous-section 2.4 : Stationnement

UH-15 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué par tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 0,5.

Stationnement automobile

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes (hors places PMR répondant aux normes NF adaptées) :
 - Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,50 m
 - Dégagement : 5,50 m
- Pour les opérations de **2 logements** et plus, les places commandées ne sont pas prises en compte dans le calcul du nombre de places à réaliser.
- Le nombre minimal de places exigées se calcule par application des ratios suivants :

Destination de la construction	Minimum exigé
Logement	2 places par logement
Logement social	1 place par logement
Artisanat	Jusqu'à 100 m ² de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme. Au-delà des premiers 100 m ² de surface de plancher : au moins une place de stationnement par tranche entamée de 50 m ² .
Activités de services avec accueil d'une clientèle	Au moins une place de stationnement
Hébergement Autres Hébergements touristiques	1 place pour 2 chambres
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et notamment sa proximité avec un parc public de stationnement...
Bureaux	1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher

Stationnement des vélos

- Des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent être :
 - Couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroches ;
 - Facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions.
- La surface minimale de locaux ou surfaces dédiés au stationnement des vélos se calcule par application des ratios suivants :

Destination de la construction	Minimum exigé
Logement (pour les constructions comportant au moins 2 logements)	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales. 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.
Artisanat	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services avec accueil d'une clientèle	Au moins 1,5m ²
Hébergement Hôtel Autres Hébergements touristiques	Au moins 1,5m ² place pour 3 chambres
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et notamment sa proximité avec un parc public de stationnement...
Bureaux	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher

Section 3 : Équipements et réseaux

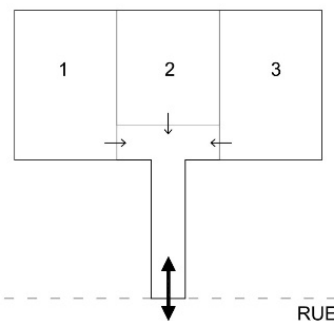
UH-16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation générale, ou être limitrophes d'emprises publiques présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction ou restauration de constructions existantes.
- Un terrain enclavé est inconstructible, sauf s'il bénéficie d'un passage aménagé sur un terrain voisin (consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
 - Avoir une largeur d'emprise présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne, concernant notamment la circulation publique ou l'atteinte aux espaces verts, alignement d'arbres ou mobilier urbain situés sur l'espace public.
- Il n'est permis qu'un seul accès automobile par terrain. Pour les terrains traversants, un deuxième accès peut être autorisé, à condition que les deux accès ne soient pas réalisés sur la même voie.
- Nonobstant les règles précédentes, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Plus particulièrement, les opérations groupées créant plus de 2 lots doivent avoir une voie de desserte commune répondant aux caractéristiques présentées ci-avant.
- Les groupes de plus de 2 garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique. Ils ne doivent pas être construits à l'alignement.
- S'agissant des voies nationales et départementales, des restrictions émanant des gestionnaires de voirie peuvent s'appliquer.



UH-17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans le respect des normes en vigueur.

Défense incendie

- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur, notamment le Règlement Départemental De Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Assainissement des eaux usées

- À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées en vigueur.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement desservant la construction, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.
Les dispositifs en question devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux de piscine est interdite dans le réseau public d'assainissement ou d'eau pluviale.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

Déchets

- Dans le cas de constructions à usage d'habitation comprenant au moins 2 logements, un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement doit être aménagé sur le terrain.
- Si ce local n'est pas situé dans le volume de la construction, il doit être masqué par un rideau de verdure ou une grille ajourée.

ZONE UX

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

Tableau de synthèse des articles UX-1, UX-2 et UX-3

La règle est détaillée aux articles UX-1, UX-2, UX-3

-	Destination autorisée	×	Destination interdite		Destination autorisée SOUS CONDITON Se reporter à l'indice précisé à l'article UX-2
---	-----------------------	---	-----------------------	---	--

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	UX	UXc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	 ¹	 ¹
	Exploitation forestière	×	×
Habitation	Logement	 ²	 ²
	Hébergement	-	-
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	 ³	 ⁴
	Restauration	 ³	 ⁴
	Commerce de gros	-	×
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	-	-
	Hôtel	×	-
	Autres hébergements touristiques	×	-
	Cinéma	×	-
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	-	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	-	-
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	-	-
	Salles d'art et de spectacle	-	-
	Équipements sportifs	-	-
	Lieux de culte	×	×
	Autres équipements recevant du public	-	-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	-	×
	Entrepôt	-	 ⁵
	Bureau	-	-
	Centre de congrès et d'exposition	-	-
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	-	×

UX-1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant :

Sont également interdits :

Dans le secteur de protection éloigné du captage des Bruyères, repéré en annexe du règlement du PLU :

- Le stockage de fumier.

Dans les secteurs de « zone humide avérée »

- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou la fonctionnalité de la zone humide.

Le comblement des mares est interdit.

UX-2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant :

Signification des indices du tableau page précédente :

1. Autorisé à condition :
 - De bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché,
 - De prévoir une bonne intégration paysagère et/ou urbaine,
 - De ne pas dépasser 1 200m² d'emprise au sol
2. Autorisé à condition :
 - D'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage de constructions autorisées sur la zone
 - D'être intégré dans le volume bâti principal
 - De ne pas dépasser 150m² de surface de plancher
3. Seulement en cas d'extension d'une construction existante à destination d'artisanat et commerce de détail ou de restauration et dans la limite de + 30% de la surface de plancher existant à la date d'approbation du PLU et de 100 m² maximum.
4. Nouvelles constructions autorisées uniquement :
 - A condition d'avoir une surface de plancher supérieure à 200m².
5. A condition d'être en accompagnement d'une construction principale autorisée dans la zone et sans dépasser 30% de l'emprise au sol totale des constructions autorisées.

L'ensemble des constructions et travaux autorisés doivent mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;

Pour les terrains limitrophes des zones UA, UB et UC

- Les constructions, installations, aménagements ou activités doivent être conçues de façon à limiter les nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives incompatibles avec le voisinage.

Dans les secteurs de « lisière forestière » repérés sur le plan de zonage, sont uniquement autorisées :

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas réduire la distance entre la construction et le massif boisé ;

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous conditions et dans les limites suivantes :

- Être indispensables à la réalisation des constructions, installations ou aménagements autorisés
- Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
- Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- Dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements et de profondeur pour les affouillements

Dans les secteurs de « **zone humide avérée** » repérés sur le plan de zonage :

- Les surélévations sont autorisées, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des zones humides à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Dans les secteurs de « **zone humide potentielle** » repérés en annexe du règlement, il est rappelé que :

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'un périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008. Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

Dans le secteur de **protection éloigné du captage** des Bruyères, repéré en annexe du règlement du PLU

- L'implantation de réservoirs, de citernes, de stockages... autre que ceux destinés à l'exploitation et au stockage de l'eau destinée à la consommation humaine ne peut être autorisée que si elles sont associées à une aire étanche avec bac de rétention d'une capacité au moins égale au volume maximum de consommation pouvant être stocké.

Dans les « **zones d'effondrement en lien avec les cavités souterraines** », repérées sur la carte page 184 du règlement et dont la localisation actualisée en permanence est à consulter sur le **portail cartographique de l'Eure** (<https://www.eure.gouv.fr/>) :

- Des **prescriptions spécifiques peuvent être imposées** aux constructions ou aménagements projetés. À ce titre, le pétitionnaire **doit prendre connaissance** des prescriptions et recommandations concernant la « Prise en compte du risque d'effondrement lié à la présence de cavité souterraine dans le département de l'Eure » établies par la préfecture de l'Eure et **annexées au règlement du PLU** (page 185 et suivantes).
- Compte tenu du fait que la connaissance des zones d'effondrement est susceptible d'évoluer, et en vertu de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, ces **prescriptions spécifiques peuvent également être imposées aux constructions ou aménagements, en dehors** des « zones d'effondrement en lien avec les cavités souterraines », repérées sur la carte page 184 du règlement.

Dans les « **abords des axes de ruissellement** », repérés sur le document graphique,

- Les nouvelles constructions, ainsi que les extensions de constructions existantes sont autorisées dans les limites et conditions suivantes :
 - Si elles ne comportent pas de sous-sol,
 - S'il est démontré qu'elles ne compromettent pas le libre écoulement des eaux (construction sur pilotis par exemple),
- Les changements de destinations sont autorisés s'ils n'ont pas pour conséquence d'augmenter le risque aux personnes et aux biens
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils sont destinés à réduire les risques pour les personnes et les biens déjà exposés au risque d'inondation, et qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs

Dans les secteurs de « **zone d'effondrement en lien avec les cavités souterraines** », repérées en annexes du règlement et dont la liste et la localisation actualisées sont disponibles sur le portail cartographique de l'Eure (<https://www.eure.gouv.fr/>) :

- Des prescriptions spécifiques peuvent être imposées aux constructions ou aménagements projetés.

À ce titre, le pétitionnaire est invité à prendre connaissance des prescriptions et recommandations concernant la « Prise en compte du risque d'effondrement lié à la présence de cavité souterraine dans le département de l'Eure » établies par la préfecture de l'Eure et annexées au PLU.

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

En vertu de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, ces prescriptions spécifiques peuvent donc également être imposées aux constructions ou aménagements, en dehors des secteurs de « cavités souterraines », repérés sur le plan de zonage, notamment dans ceux repérés le portail cartographique de la préfecture l'Eure (<https://www.eure.gouv.fr/>).

UX -3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

- Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

UX -4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux voies publiques ou privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation générale, ainsi qu'aux autres emprises publiques, notamment les places.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- Les éléments de modénature, les marquises, auvents et débords de toiture de moins de 0,80 m de profondeur ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, :
 - Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
 - Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;

Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un **recul minimum de 6 m** par rapport à l'alignement existant ou projeté.

Dispositions particulières

- Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions générales pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage du bâtiment.
- Les constructions autorisées doivent s'implanter en respectant une distance minimale de **5m par rapport aux hauts de berge des cours d'eau ou par rapport aux mares** identifiées sur le plan de zonage.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou en améliorant sa situation par rapport à la règle.

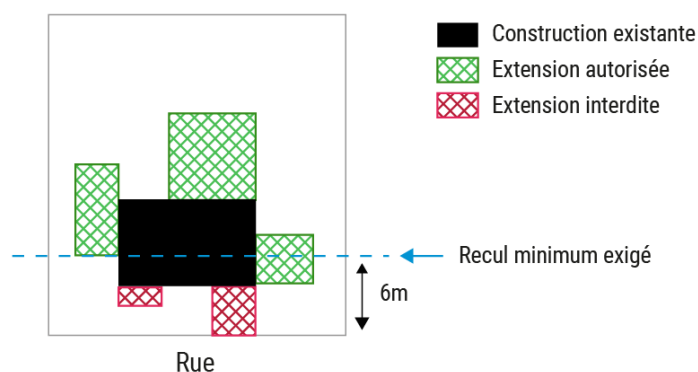


Illustration de principe des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

UX -5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond de terrain.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture de moins de 0,80 m de profondeur ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un **retrait minimum de 5 m** par rapport aux limites séparatives latérales et de fond
- Ce retrait minimum est **porté à 10 m**
 - **Par rapport aux hauts de berge** des cours d'eau
 - OU par rapport aux limites avec les **zones UA, UB, UC, UP, 1AU, 2AU, A ou N**

Dispositions particulières

- Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions générales pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage du bâtiment
- Dans le cas de construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants, sans réduire les marges de recul, ou en limite lorsque cela est autorisé.

UX -6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Il n'est pas fixé de règle

UX -7 - Emprise au sol des constructions

Champ d'application

- *Se reporter au lexique des définitions applicables*

Dispositions générales

L'emprise maximale des constructions, y compris des bâtiments annexes, est fixée 70% de la surface totale du terrain

Dispositions particulières

- Dans les secteurs correspondant au lit majeur des cours d'eau, repéré en annexe du règlement les constructions en sous-sols sont interdites
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- Sous réserve de respect des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (art.4) et aux limites séparatives (art.5), les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol de 15% maximum à condition que la totalité de la construction fasse l'objet d'un projet de rénovation énergétique lui permettant de franchir au minimum deux classes au titre du diagnostic de performance énergétique

UX -8 - Hauteur des constructions

Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures dans la limite de 2 m de hauteur ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions principales est fixée à **12 m en tout point de la construction**

Dispositions particulières

- Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions générales pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage du bâtiment
- Pour une construction existante à la date d'approbation du présent PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée :
 - Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ;
 - Les autres types de travaux (réhabilitation, rénovation, ...) doivent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

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

UX -9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Généralités

- L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
 - Aux sites ;
 - Aux paysages naturels ou urbains ;
 - À la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain.
- Les projets doivent se préoccuper de l'échelle urbaine, du rapport à l'espace public, des couleurs et matériaux
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie durable sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés de manière à réduire leur impact sur les paysages.
- Les pastiches sont interdits

Volumes

- Les volumes sont simples, adaptés au terrain et doivent offrir une unité d'ensemble.

Façades

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux.

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et sur les clôtures.
- 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 vitrages réfléchissants sont interdits.

Clôtures

Dispositions générales :

- Les clôtures doivent prendre en compte :
 - La nécessité d'assurer le ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surfaces
 - La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, par le biais d'un dispositif totalement ajouré (haie, grillage...), d'ouvertures à la base de la clôture ou d'un portail ajouré ou surélevé par rapport au sol. La clôture doit présenter a minima une ouverture ponctuelle au niveau du sol de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 m de linéaire de clôture.
- Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux afin qu'ils participent à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées. La simplicité dans la composition de la clôture sera recherchée et l'utilisation de matériaux différents limitée.
- Les éléments préfabriqués d'aspect plaques de béton sont interdits, ainsi que les éléments occultant de types cannisses, panneaux légers en lamelles de bois ou PVC, haies artificielles, bâches brise-vue...
- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le seront en harmonie avec celui de la construction.
- Les entrées et accès (véhicules ou piétons) doivent adopter une logique de continuité visuelle, d'unité de traitement, de sobriété et de discrétion afin de s'intégrer dans le paysage de la rue.

Les clôtures sur rue

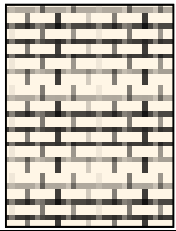
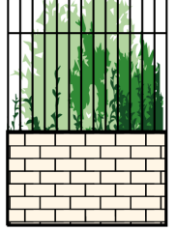
- La hauteur totale ne peut pas excéder 2 m. Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2,2 m (sur une largeur maximum de 0,60 m).

Composition des clôtures :

- Elles sont constituées soit :
 - D'une haie vive composée d'au moins deux essences. Les essences constituant les haies vives doivent être choisies parmi celles listées en annexe du règlement PLU. Les espèces invasives sont prosrites.
 - D'une grille, d'un grillage ou de barreaudages bois verticaux à claire-voie ajouré avec une proportion de vide plus importante que de pleins , impérativement doublé d'une haie vive composée d'au moins deux essences choisies parmi celles listées en annexe du règlement du PLU ou de plantes grimpantes.
 - D'un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille ou de barreaudages bois verticaux à claire-voie ajouré avec une proportion de vide plus importante que de pleins impérativement doublée d'une haie vive composée d'au moins deux essences choisies parmi celles listées en annexe du PLU ou de plantes grimpantes. La hauteur maximale du mur bahut est portée à 1 m pour permettre l'intégration de coffrets techniques existants.

Les clôtures en limites séparatives

- Leur hauteur totale ne pourra pas excéder 2,2 m,
- Elles peuvent être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou être constituées de murs maçonnés pleins à condition qu'ils soient de la même hauteur que la clôture sur rue.

				
Sur rue	✗	✓	✓	✓
Sur limite séparative	✓	✓	✓	✓

Synthèse illustrative des types de clôture autorisées

Pour rappel, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les portails et les portillons

La hauteur et le style des portails et des portillons devront être en rapport avec celui des clôtures et des piliers qui les accompagnent.

Ils devront présenter une matérialité ou une couleur en accord avec la clôture adjacente dans laquelle ils s'inscrivent ou les menuiseries de la construction principale à laquelle ils se rattachent.

Les portails et portillons ajourés ne peuvent pas être occultés.

- Il peut être dérogé à ses règles, uniquement pour des motifs de sécurités avérés.

Éléments techniques :

- Les antennes paraboliques, climatisations et autres accessoires techniques ne devront pas être visibles depuis la voie.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou dans les clôtures.
- Les citernes et installations similaires doivent être non visibles de la voie publique.

UX -10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

- Sans objet.

UX -11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Les constructions doivent respecter les exigences de la réglementation thermique/énergétique en vigueur.
- *Pour information : La RE2020 s'applique aux permis de construire et aux déclarations préalables de travaux déposés depuis le 1er janvier 2023 pour les extensions de bâtiments résidentiel, de bureaux ou d'enseignement primaire ou secondaire rentrant dans le champ des usages soumis à la RE2020, quelle que soit leur surface.*

Sous-section 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords de construction

UX -12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Dispositions générales

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les préserver, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de développement. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).
- Au moins 15% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre.
- Les travaux qui sont sans effet sur la pleine terre sont autorisés, même si le taux de pleine terre avant travaux est inférieur au minimum exigé dans la zone.
- La plantation d'un arbre est imposée par tranche entamée de 100 m² d'espaces libres. Le calcul ne prend en compte que les surfaces créées à l'occasion des travaux projetés et non les surfaces déjà bâties.

UX -13 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Arbres isolés et alignements d'arbres

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus sauf en cas de mauvais état phytosanitaire constituant un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens.
- En cas de nécessité d'abattage, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu :
 - Dans le cas d'un arbre isolé : sur le terrain ;
 - Dans le cas d'un alignement d'arbres : dans la continuité de l'alignement.

Haies protégées

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus ou arrachés sauf :
 - En cas de mauvais état phytosanitaire constituant un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens.
 - Pour la réalisation d'un accès à une parcelle ou la modification des dimensions d'une parcelle. Dans ce cas, l'abattage est limité au strict minimum.
- En cas de nécessité d'abattage, il est exigé une compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit. Cette compensation doit être réalisée :
 - En lieu et place de la partie de haie abattue ;
 - Ou dans son prolongement ;
 - Ou en doublement/épaississement d'une haie.

Espaces verts protégés (EVP)

- L'abattage des arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des formations végétales situées dans ces espaces sont interdits. Les opérations d'entretien (élagage, taille, fauche...) sont autorisées dès lors qu'elles contribuent au maintien de la qualité de ces espaces.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas :
 - De mauvais état phytosanitaire constituant un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens.
 - D'impossibilité avérée de pouvoir réaliser les constructions ou aménagements autorisés ailleurs sur le terrain.

En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).

- Au sein de ces espaces identifiés sur le plan de zonage, seuls sont autorisés :
 - Les installations légères facilement démontables (sans dalle ni fondation), d'une emprise au sol maximale de 20 m² et d'une hauteur totale de 2,5 m maximum ;
 - Les voies de desserte interne, à condition de répondre aux critères suivants :
 - ne pas pouvoir être réalisées ailleurs sur le terrain ;
 - une voie de desserte maximum par terrain à traiter de façon perméable ;

UX -14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Dispositions générales

- Sauf impossibilité démontrée, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public, dans les réseaux collecteurs d'eaux usées ou sur un terrain voisin n'est autorisé.
- Le stockage des eaux pluviales, en vue de leur réutilisation est recommandé
- Pour les eaux pluviales ne pouvant être infiltrées, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre leur stockage sur le terrain, leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaire... dans le respect de la réglementation en vigueur) et, à défaut, un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit de retour limité à 2 litres / seconde / hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence vingtennale.
- En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront majoritairement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux...).
- Les eaux issues des parkings de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale et aire de stationnement d'une superficie de plus de 200 m² doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

Dispositions particulières

- Dans les zones où **l'aléa retrait-gonflement des argiles est qualifié de moyen** : l'infiltration des eaux pluviales est à éviter (se reporter à la carte de localisation des secteurs exposés à l'aléa retrait-gonflement des argiles en annexes du règlement et dont la localisation actualisée est également disponible sur le portail national de la connaissance du territoire (www.geoportail.gouv.fr)).

Sous-section 2.4 : Stationnement

UX -15 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué par tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 0,5.

Stationnement automobile

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes (hors places PMR répondant aux normes NF adaptées) :
 - Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,50 m
 - Dégagement : 5,50 m
- Le nombre minimal de places exigées se calcule par application des ratios suivants :

Destination de la construction	Minimum exigé
Logement	Non réglementé
Artisanat et commerces de détail Restauration Commerce de gros Activités de services avec accueil d'une clientèle	Jusqu'à 100 m ² de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme. Au-delà de 100m ² de surface de plancher : ○ Artisanat, commerces de détail et restauration : 1 place par tranche entamée de 100 m² de surface totale au-delà des 100 premiers m² ○ Commerce de gros : 1 place par tranche entamée de 200 m²
Hôtel Hébergement Autre hébergement touristique	1 place pour 2 chambres
Equipements d'intérêt collectif et services publics Centre des congrès et d'exposition Cinéma	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et notamment sa proximité avec un parc public de stationnement...
Industrie	1 place par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place par tranche entamée de 300 m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher

Stationnement des vélos

- Des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent être :
 - Couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroches ;
 - Facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions.
- La surface minimale de locaux ou surfaces dédiés au stationnement des vélos se calcule par application des ratios suivants :

Destination de la construction	Minimum exigé
Logement	Il n'est pas fixé de norme
Artisanat et commerces de détail Restauration	Jusqu'à 100 m ² de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme. Au-delà de 100m ² de surface de plancher : 1,5m ² par tranche entamée de 100 m ² de surface totale au-delà des 100 premiers m ²
Commerce de gros	Jusqu'à 100 m ² de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme. Au-delà de 100m ² de surface de plancher : 1,5m ² par tranche entamée de 100 m ² de surface totale au-delà des 100 premiers m ²
Activités de services avec accueil d'une clientèle	1,5m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Hôtel Hébergement Autre hébergement touristique	1,5m ² place pour 3 chambres
Equipements d'intérêt collectif et services publics Centre des congrès et d'exposition	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et notamment sa proximité avec un parc public de stationnement...
Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement (limitation réglementaire à 100 places)
Industrie	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

Section 3 : Équipements et réseaux

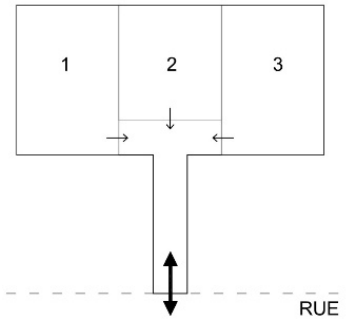
UX -16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ou privée dont la largeur ne peut être inférieure à 5 m.
Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction ou restauration de constructions existantes.
- Un terrain enclavé est inconstructible, sauf s'il bénéficie d'un passage aménagé sur un terrain voisin (consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
 - Avoir une largeur d'emprise présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne, concernant notamment la circulation publique ou l'atteinte aux espaces verts, alignement d'arbres ou mobilier urbain situés sur l'espace public.
- Plus particulièrement, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Plus particulièrement, les opérations groupées créant plus de 2 lots doivent avoir une voie de desserte commune répondant aux caractéristiques présentées ci-avant.
- S'agissant des voies nationales et départementales, des restrictions émanant des gestionnaires de voirie peuvent s'appliquer.



UX -17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans le respect des normes en vigueur.

Défense incendie

- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur, notamment le Règlement Départemental De Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Assainissement des eaux usées

- À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées en vigueur.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement desservant la construction, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.
Les dispositifs en question devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux de piscine est interdite dans le réseau public d'assainissement ou d'eau pluviale.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

Déchets

- Un local destiné à recevoir les containers pour les déchets doit être aménagé sur le terrain. Si ce local n'est pas situé dans le volume de la construction, il doit être masqué par un rideau de verdure ou une grille ajourée.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUX

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

Tableau de synthèse des articles 1AUX-1, 1AUX -2 et 1AUX -3

La règle est détaillée aux articles 1AUX -1, 1AUX -2, 1AUX -3

	Destination autorisée		Destination interdite		Destination autorisée SOUS CONDITON Se reporter à l'indice précisé à l'article 1AUX -2
---	-----------------------	---	-----------------------	---	---

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	1AUX	1AUXe
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	 1-2	 1-2
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros	-	-
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	-	-
	Hôtel	-	-
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	-	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	-	-
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	-	-
	Salles d'art et de spectacle	-	-
	Équipements sportifs	-	-
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public	-	-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	-	-
	Entrepôt	-	-
	Bureau	-	-
	Centre de congrès et d'exposition	-	-
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	-	-

1AUX-1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant :

Sont également interdits :

Dans toute la zone 1AUX

- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives incompatibles avec le voisinage.

Le comblement des mares est interdit.

1AUX -2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant :

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant :

Signification des indices du tableau page précédente :

1. Extension autorisée dans la limite de 30% de la surface existante à la date d'approbation du PLU et 75m² maximum
2. Nouvelles constructions autorisées à condition :
 - D'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage de constructions autorisées sur la zone
 - D'être intégré dans le volume bâti principal
 - De ne pas dépasser 150m² de surface de plancher

L'ensemble des constructions et travaux autorisés doivent mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;

Les constructions et aménagements doivent respecter les **Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues par le PLU** (cf. document spécifique dans le dossier de PLU).

Hors secteurs 1AUXe :

Les installations de panneaux photovoltaïques au sol ou sur des constructions irrégulières

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous conditions et dans les limites suivantes :

- Être indispensables à la réalisation des constructions, installations ou aménagements autorisés
- Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
- Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- Dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements et de profondeur pour les affouillements

Dans les « **zones d'effondrement en lien avec les cavités souterraines** », repérées sur la carte page 184 du règlement et dont la localisation actualisée en permanence est à consulter sur le **portail cartographique de l'Eure** (<https://www.eure.gouv.fr/>) :

- Des **prescriptions spécifiques peuvent être imposées** aux constructions ou aménagements projetés.
À ce titre, le pétitionnaire **doit prendre connaissance** des prescriptions et recommandations concernant la « Prise en compte du risque d'effondrement lié à la présence de cavité souterraine dans le département de l'Eure » établies par la préfecture de l'Eure et **annexées au règlement du PLU** (page 185 et suivantes).
- Compte tenu du fait que la connaissance des zones d'effondrement est susceptible d'évoluer, et en vertu de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, ces **prescriptions spécifiques peuvent également être imposées aux constructions ou aménagements, en dehors** des « zones d'effondrement en lien avec les cavités souterraines », repérées sur la carte page 184 du règlement.

Risque inondation

- En vertu de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, des prescriptions spécifiques peuvent être imposées aux constructions ou aménagements, en dehors des secteurs de zones inondables repérés sur le plan de zonage, notamment dans les secteurs correspondant au **lit majeur des cours d'eau** repérés en annexes du règlement et dont la localisation actualisée est également disponible sur le portail cartographique de la préfecture l'Eure (<https://www.eure.gouv.fr/>).

1AUX -3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

- Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

1AUX -4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux voies publiques ou privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation générale, ainsi qu'aux autres emprises publiques, notamment les places.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- Les éléments de modénature, les marquises, auvents et débords de toiture de moins de 0,80 m de profondeur ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.

Dispositions particulières

- Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions générales pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage du bâtiment.
- Les constructions autorisées doivent s'implanter en respectant une distance minimale de **5m par rapport aux hauts de berge des cours d'eau ou par rapport aux mares** identifiées sur le plan de zonage.

1AUX -5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond de terrain.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture de moins de 0,80 m de profondeur ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un **retrait minimum de 5 m** par rapport aux limites séparatives latérales et de fond
- Ce retrait minimum est **porté à 10 m**
 - **Par rapport aux hauts de berge** des cours d'eau
 - **OU** Par rapport aux limites **des zones UA, UB, UC, UP, 1AU, 2AU, A ou N**

Dispositions particulières

- Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions générales pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage du bâtiment

1AUX -6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Il n'est pas fixé de règle

1AUX -7 - Emprise au sol des constructions

Champ d'application

- *Se reporter au lexique des définitions applicables*

Dispositions générales

- L'emprise maximale des constructions, y compris des bâtiments annexes, est fixée 70% de la surface du terrain

1AUX -8 - Hauteur des constructions

Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures dans la limite de 2 m de hauteur ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 12 m au faitage ou à l'acrotère

Dispositions particulières

- Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions générales pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage du bâtiment

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

1AUX -9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Généralités

- L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
 - Aux sites ;
 - Aux paysages naturels ou urbains ;
 - À la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain.
- Les projets doivent se préoccuper de l'échelle urbaine, du rapport à l'espace public, des couleurs et matériaux
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie durable sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés de manière à réduire leur impact sur les paysages.
- Les pastiches sont interdits

Volumes

- Les volumes sont simples, adaptés au terrain et doivent offrir une unité d'ensemble.

Façades

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux.
- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et sur les clôtures.
- 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 vitrages réfléchissants sont interdits.

Clôtures

Dispositions générales :

- Les clôtures doivent prendre en compte :
 - La nécessité d'assurer le ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surfaces
 - La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, par le biais d'un dispositif totalement ajouré (haie, grillage...), d'ouvertures à la base de la clôture ou d'un portail ajouré ou surélevé par rapport au sol. La clôture doit présenter a minima une ouverture ponctuelle au niveau du sol de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 m de linéaire de clôture.
- Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux afin qu'ils participent à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées. La simplicité dans la composition de la clôture sera recherchée et l'utilisation de matériaux différents limitée.
- Les éléments préfabriqués d'aspect plaques de béton sont interdits, ainsi que les éléments occultant de types canisses, panneaux légers en lamelles de bois ou PVC, haies artificielles, bâches brise-vue...
- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le seront en harmonie avec celui de la construction.
- Les entrées et accès (véhicules ou piétons) doivent adopter une logique de continuité visuelle, d'unité de traitement, de sobriété et de discrétion afin de s'intégrer dans le paysage de la rue.

Les clôtures sur rue :

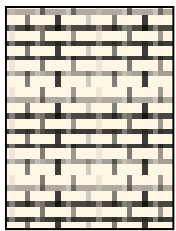
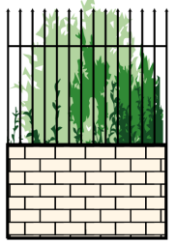
- La hauteur totale ne peut pas excéder 2 m. Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2,2 m (sur une largeur maximum de 0,60 cm).

Composition des clôtures :

- Elles sont constituées soit :
 - D'une haie vive composée d'au moins deux essences. Les essences constituant les haies vives doivent être choisies parmi celles listées en annexe du règlement PLU. Les espèces invasives sont prosrites.
 - D'une grille, d'un grillage, de lisses en bois horizontales ou de barreaudages bois verticaux à claire-voie ajourée avec une proportion de vide plus importantes que de pleins, impérativement doublé d'une haie vive composée d'au moins deux essences choisies parmi celles listées en annexe du règlement du PLU ou de plantes grimpantes.
 - D'un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80, surmonté d'une grille ajourée ou d'un barreaudage bois verticaux à claire-voie ajourée avec une proportion de vide plus importantes que de pleins impérativement doublée d'une haie vive composée d'au moins deux essences choisies parmi celles listées en annexe du PLU ou de plantes grimpantes. La hauteur maximale du mur bahut est portée à 1 m pour permettre l'intégration de coffrets techniques existants.

Les clôtures en limites séparatives :

- Leur hauteur totale ne pourra pas excéder 2,2 m,
- Elles peuvent être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou être constituées de murs maçonnés pleins à condition qu'ils soient de la même hauteur que la clôture sur rue.

				
Sur rue	✗	✓	✓	✓
Sur limite séparative	✓	✓	✓	✓

Synthèse illustrative des types de clôture autorisées

Pour rappel, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les portails et les portillons

La hauteur et le style des portails et des portillons devront être en rapport avec celui des clôtures et des piliers qui les accompagnent.

Les portails présenteront une largeur maximale de 4 mètres et les portillons d'1,20 mètres.

Ils devront présenter une matérialité ou une couleur en accord avec la clôture adjacente dans laquelle ils s'inscrivent ou les menuiseries de la construction principale à laquelle ils se rattachent.

Les portails et portillons ajourés ne peuvent pas être occultés.

- Il peut être dérogé à ses règles, uniquement pour des motifs de sécurités avérés.

Éléments techniques :

- Les antennes paraboliques, climatisations et autres accessoires techniques ne devront pas être visibles depuis la voie.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou dans les clôtures.
- Les citernes et installations similaires doivent être non visibles de la voie publique.

1AUX -10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

- Il n'est pas fixé de règle.

1AUX -11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords de construction**1AUX -12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs****Dispositions générales**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les préserver, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de développement. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).
- Au moins 15% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre.
- La plantation d'un arbre est imposée par tranche entamée de 100 m² d'espaces libres. Le calcul ne prend en compte que les surfaces créées à l'occasion des travaux projetés et non les surfaces déjà bâties.
- Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m².

1AUX -13 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**Arbres isolés et alignements d'arbres**

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus sauf en cas de mauvais état phytosanitaire constituant un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens.
- En cas de nécessité d'abattage, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu :
 - Dans le cas d'un arbre isolé : sur le terrain ;
 - Dans le cas d'un alignement d'arbres : dans la continuité de l'alignement.

Haies protégées

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus ou arrachés sauf :
 - En cas de mauvais état phytosanitaire constituant un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens.

- Pour la réalisation d'un accès à une parcelle ou la modification des dimensions d'une parcelle. Dans ce cas, l'abattage est limité au strict minimum.
- En cas de nécessité d'abattage, il est exigé une compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit. Cette compensation doit être réalisée :
 - En lieu et place de la partie de haie abattue ;
 - Ou dans son prolongement ;
 - Ou en doublement/épaississement d'une haie.

1AUX -14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Dispositions générales

- Sauf impossibilité démontrée, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public, dans les réseaux collecteurs d'eaux usées ou sur un terrain voisin n'est autorisé.
- Le stockage des eaux pluviales, en vue de leur réutilisation est recommandé
- Pour les eaux pluviales ne pouvant être infiltrées, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre leur stockage sur le terrain, leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaire... dans le respect de la réglementation en vigueur) et, à défaut, un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit de retour limité à 2 litres / seconde / hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence vingtennale.
- En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront majoritairement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux...).
- Les eaux issues des parkings de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale et aire de stationnement d'une superficie de plus de 200 m² doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

Dispositions particulières

- Dans les zones où **l'aléa retrait-gonflement des argiles est qualifié de moyen** : l'infiltration des eaux pluviales est à éviter (se reporter à la carte de localisation des secteurs exposés à l'aléa retrait-gonflement des argiles en annexes du règlement et dont la localisation actualisée est également disponible sur le portail national de la connaissance du territoire (www.geoportail.gouv.fr)).

Sous-section 2.4 : Stationnement

1AUX -15 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué par tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 0,5.

Stationnement automobile

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes (hors places PMR répondant aux normes NF adaptées) :
 - Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,50 m
 - Dégagement : 5,50 m
- Le nombre minimal de places exigées se calcule par application des ratios suivants :

Destination de la construction	Minimum exigé
Logement	Non réglementé
Commerce de gros	1 place par tranche entamée de 200 m ²
Activités de services avec accueil d'une clientèle	1 place pour 50 m ² entamés de surface de plancher
Hôtel	1 place pour 2 chambres
Equipements d'intérêt collectif et services publics Centre des congrès et d'exposition	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et notamment sa proximité avec un parc public de stationnement...
Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement (limitation réglementaire à 100 places)
Industrie	1 place par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place par tranche entamée de 300 m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher

Stationnement des vélos

- Des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent être :
 - Couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroches ;
 - Facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions.
- La surface minimale de locaux ou surfaces dédiés au stationnement des vélos se calcule par application des ratios suivants :

Destination de la construction	Minimum exigé
Logement	Il n'est pas fixé de norme
Commerce de gros	Jusqu'à 100 m ² de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme. Au-delà de 100m ² de surface de plancher : 1,5m ² par tranche entamée de 100 m ² de surface totale au-delà des 100 premiers m ²
Activités de services avec accueil d'une clientèle	1,5m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Hôtel	1,5m ² pour 3 chambres
Equipements d'intérêt collectif et services publics Centre des congrès et d'exposition Cinéma	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et notamment sa proximité avec un parc public de stationnement...
Industrie	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

Section 3 : Équipements et réseaux

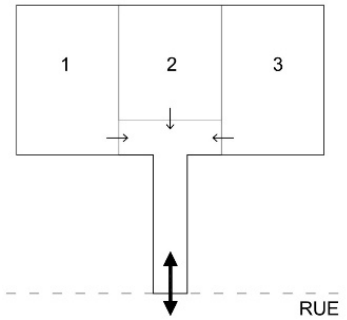
1AUX -16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ou privée dont la largeur ne peut être inférieure à 5 m.
Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction ou restauration de constructions existantes.
- Un terrain enclavé est inconstructible, sauf s'il bénéficie d'un passage aménagé sur un terrain voisin (consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
 - Avoir une largeur d'emprise présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne, concernant notamment la circulation publique ou l'atteinte aux espaces verts, alignement d'arbres ou mobilier urbain situés sur l'espace public.
- Plus particulièrement, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Plus particulièrement, les opérations groupées créant plus de 2 lots doivent avoir une voie de desserte commune répondant aux caractéristiques présentées ci-avant.
- S'agissant des voies nationales et départementales, des restrictions émanant des gestionnaires de voirie peuvent s'appliquer.



1AUX -17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans le respect des normes en vigueur.

Défense incendie

- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur, notamment le Règlement Départemental De Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Assainissement des eaux usées

- À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées en vigueur.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement desservant la construction, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.
Les dispositifs en question devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux de piscine est interdite dans le réseau public d'assainissement ou d'eau pluviale.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

Déchets

- Un local destiné à recevoir les containers pour les déchets doit être aménagé sur le terrain. Si ce local n'est pas situé dans le volume de la construction, il doit être masqué par un rideau de verdure ou une grille ajourée.

ZONE 2AU

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

Tableau de synthèse des articles 2AU-1, 2AU -2 et 2AU -3

La règle est détaillée aux articles 2AU -1, 2AU -2, 2AU -3

	Destination autorisée		Destination interdite		Destination autorisée SOUS CONDITON <i>Se reporter à l'indice précisé à l'article 2AU-2</i>
---	-----------------------	---	-----------------------	---	---

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	2AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtel	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacle	X
	Équipements sportifs	X
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

2AU -1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant :

Sont également interdits :

- Toutes constructions, aménagement ou occupation du sol autres que ceux liés à des équipements techniques d'intérêt collectif nécessaire à la gestion du site avant travaux.

Le comblement des mares est interdit.

2AU -2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

- Sans objet

2AU -3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

- Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

2AU - 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sans objet

2AU - 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Sans objet

2AU -6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Sans objet

2AU -7 - Emprise au sol des constructions

- Sans objet

2AU -8 - Hauteur des constructions

- Sans objet

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

2AU -9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

- Sans objet

2AU -10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

- Sans objet

2AU -11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Sans objet

Sous-section 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords de construction

2AU -12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

- Sans objet

2AU -13 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

- Sans objet

2AU -14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

- Sans objet

Sous-section 2.4 : Stationnement

2AU -15 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement

- Sans objet

Section 3 : Équipements et réseaux

2AU -16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

- Sans objet

2AU -17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

- Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La zone A comprend des dispositions particulières pour certaines règles dans les secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) qui se superposent au zonage « A ».

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

Tableau de synthèse des articles A-1, A-2 et A-3

La règle est détaillée aux articles A-1, A-2, A-3

	Destination autorisée		Destination interdite		Destination autorisée SOUS CONDITON <i>Se reporter à l'indice précisé à l'article A-2</i>
---	-----------------------	---	-----------------------	---	--

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	A
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	 ¹
	Exploitation forestière	 ¹
Habitation	Logement	 ¹⁻²⁻³⁻⁵
	Hébergement	 ⁵
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	 ⁵
	Restauration	 ⁵
	Commerce de gros	
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	 ⁵
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	 ⁵
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	 ¹
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	 ⁵
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	 ⁻⁵
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	 ⁵
	Entrepôt	
	Bureau	 ⁻⁵
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

A-1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant :

Sont également interdits :

Dans toute la zone A

- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives incompatibles avec le voisinage.
- Les installations de stockage de déchets non dangereux inertes et non inertes.
- Les installations de panneaux photovoltaïques au sol ou sur des constructions irrégulières

Dans les secteurs de « zone humide avérée »

- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou la fonctionnalité de la zone humide.

Dans le secteur de protection rapprochée du captage des Bruyères, repéré en annexe du règlement du PLU :

- Le creusement de puits ou de forage captant l'aquifère de la craie
- La réalisation de forages destinés à l'irrigation agricole ou la géothermie
- Tous rejets d'eaux usées dans le sol par puisards, puits filtrants, anciens puits, excavations diverses
- L'ouverture de carrières, la création d'excavation temporaire ou permanente
- Les dépôts d'ordures ménagères, de gravats, d'immondices susceptibles d'altérer la qualité de l'eau
- La création d'ouvrages de transport d'hydrocarbures liquides
- Les rejets provenant d'assainissements collectifs
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Le défrichement des bois, des bosquets et des haies
- L'implantation de camping ou d'aire de stationnement de mobil home
- La création de cimetières

Dans le secteur de protection rapprochée ET les secteurs de protection éloignée des captages des Bruyères et de Treis-Sant-en-Ouche, repéré en annexe du règlement du PLU :

- Le stockage de fumier.

Dans les « abords des axes de ruissellement », repérés sur le document graphique,

- Les nouvelles constructions, sont interdites

Le comblement des mares est interdit.

A-2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant.

Signification des indices du tableau page précédente :

1. A condition d'être **hors secteurs de « zone humide avérée »** repérés sur le plan de zonage et **hors secteur de protection rapprochée du captage** des Bruyères, repéré en annexe du règlement du PLU.
2. Extension autorisée :
 - Pour les constructions de 100m² ou moins d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU : extension portant la construction jusqu'à 150m² d'emprise au sol totale.
 - Pour les constructions de plus de 100m² à la date d'approbation du PLU : +50% d'emprise au sol maximum, dans la limite de 100m² d'extension maximum.
3. Nouvelles constructions autorisées à condition :
 - D'être liées à l'activité agricole exercée sur l'exploitation sur laquelle elles sont implantées.
 - Et dans la limite d'une construction par exploitation, portée à 2 constructions maximum dans le cas d'exploitation sociétaire.
4. Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
Ces conditions concernent également les constructions techniques ou aménagements nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.).

5. Autorisé dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment identifié.

Les constructions annexes aux logements régulièrement édifiés, les vérandas, les abris de jardins, les abris pour animaux et les piscines sont autorisés à condition d'être implantés dans un périmètre de 20 m maximum depuis les façades des bâtiments principaux existants ;

Chaque terrain peut bénéficier de 2 nouvelles annexes par rapport à sa situation à la date d'approbation du PLU.

Hors des secteurs de « zone humide avérée » repérés sur le plan de zonage et hors secteur de protection rapprochée du captage des Bruyères, l'aménagement d'espaces de stationnement est autorisé, à condition :

- D'être réalisé sur une surface éco-aménageable ;
- D'être limité à 1 500m² d'emprise.

Dans le secteur Ae

- Les constructions, installations et aménagement nécessaires à l'installation de panneaux photovoltaïques au sol, sont autorisés à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou sylvicole du terrain sur lequel ils sont implantés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous conditions et dans les limites suivantes :

- Être indispensables à la réalisation des constructions, installations ou aménagements autorisés
- Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
- Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- Dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements et de profondeur pour les affouillements

Les aménagements légers suivants sont autorisés, lorsqu'ils sont nécessaires, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau :

- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, ou tout autre matériau imperméable ;
- Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public et les aménagements, constructions, installations nécessaires à la préservation, l'observation, l'étude ou la mise en valeur de la faune et de la flore.

Dans les secteurs de « zone humide avérée » repérés sur le plan de zonage :

- Les surélévations sont autorisées, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des zones humides à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Dans les secteurs de « zone humide potentielle » repérés en annexe du règlement, il est rappelé que :

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'un périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008. Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

Dans les secteurs de « lisière forestière » repérés sur le plan de zonage (bande de 30 mètres délimitée autour des boisements), sont uniquement autorisées :

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas réduire la distance entre la construction et le massif boisé ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou d'exploitation forestière, dans la limite de 150m² d'emprise au sol.

Dans le secteur de protection rapprochée du captage des Bruyères, repérés en annexe du règlement du PLU :

- Seuls les travaux, équipements et aménagement strictement nécessaires au bon fonctionnement des captages sont autorisés.

Dans les **secteurs de protection éloignée** des captages des Bruyères et de Treis-Sant-en-Ouche, repéré en annexe du règlement du PLU :

- L'implantation de réservoirs, de citernes, de stockages... autre que ceux destinés à l'exploitation et au stockage de l'eau destinée à la consommation humaine ne peut être autorisée que si elles sont associées à une aire étanche avec bac de rétention d'une capacité au moins égale au volume maximum de consommation pouvant être stocké.

Dans les « **zones d'effondrement en lien avec les cavités souterraines** », repérées sur la carte page 184 du règlement et dont la localisation actualisée en permanence est à consulter sur le **portail cartographique de l'Eure** (<https://www.eure.gouv.fr/>) :

- Des **prescriptions spécifiques peuvent être imposées** aux constructions ou aménagements projetés. À ce titre, le pétitionnaire **doit prendre connaissance** des prescriptions et recommandations concernant la « Prise en compte du risque d'effondrement lié à la présence de cavité souterraine dans le département de l'Eure » établies par la préfecture de l'Eure et **annexées au règlement du PLU** (page 185 et suivantes).
- Compte tenu du fait que la connaissance des zones d'effondrement est susceptible d'évoluer, et en vertu de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, ces **prescriptions spécifiques peuvent également être imposées aux constructions ou aménagements, en dehors** des « zones d'effondrement en lien avec les cavités souterraines », repérées sur la carte page 184 du règlement.

Risque inondation

- En vertu de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, des prescriptions spécifiques peuvent être imposées aux constructions ou aménagements, en dehors des secteurs de zones inondables repérés sur le plan de zonage, notamment dans les secteurs correspondant au **lit majeur des cours d'eau** repérés en annexes du règlement et dont la localisation actualisée est également disponible sur le portail cartographique de la préfecture l'Eure (<https://www.eure.gouv.fr/>).

Dans les « **abords des axes de ruissellement** », repérés sur le document graphique,

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils sont destinés à réduire les risques pour les personnes et les biens déjà exposés au risque d'inondation, et qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs

Les constructions et aménagements doivent respecter les **Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues par le PLU** (cf. document spécifique dans le dossier de PLU).

Dans les STECAL

Nom	Destinations autorisées
S-1	Logement uniquement
S-2	
S-3	
S-4	
S-5	

Bâtiment pouvant demander un changement de destination

Le changement de destination est soumis, **à l'avis conforme** de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et ne peut être autorisé que s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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

- Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions**A-4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux voies publiques ou privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation générale, ainsi qu'aux autres emprises publiques, notamment les places.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- Les éléments de modénature, les marquises, auvents et débords de toiture de moins de 0,80 m de profondeur ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5 m par rapport aux voies ou emprises publiques existantes ou projetées.
- Ce recul minimum est porté à 10m en cas de terrain situé en bordure de Route Départementale.

Dispositions particulières

- Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions générales pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage du bâtiment.
- Les constructions autorisées doivent s'implanter en respectant une distance minimale de **10m par rapport aux hauts de berge des cours d'eau ou par rapport aux mares** identifiées sur le plan de zonage.
- Les **constructions à usage de garage ou les carports** peuvent être implantés en respectant un retrait minimum de 1 m, porté à 3 m en cas de baie.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou en améliorant sa situation par rapport à la règle.

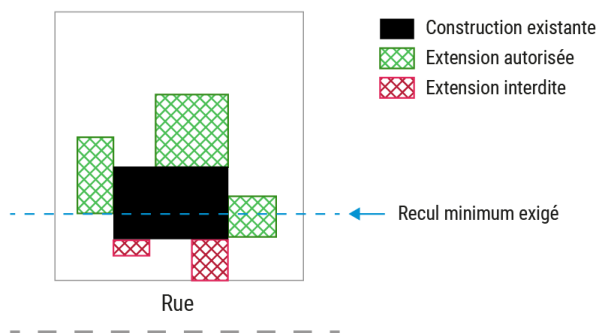


Illustration de principe des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les STECAL

Nom	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
S-1	Recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.
S-2	
S-3	
S-4	
S-5	

A-5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond de terrain.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture de moins de 0,80 m de profondeur ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 m de toutes limites séparatives latérales et de fond.
Ce retrait est porté à 10 m :
 - Par rapport aux hauts de berge des cours d'eau
 - Par rapport aux limites des zones UA, UB, UC, UX, UH, UE, AU ou Aux
- Les **constructions annexes, les vérandas et les abris de jardins** peuvent être implantés en limite ou en respectant un retrait minimum de 1 m, porté à 3 m en cas de baie.
- Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2 m

Dispositions particulières

- Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions générales pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage du bâtiment.
- Dans le cas de construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants, sans réduire les marges de recul, ou en limite lorsque cela est autorisé.

Dans les STECAL

Nom	Implantation par rapport aux limites séparatives
S-1	Retrait minimum de 10 m
S-2	
S-3	
S-4	
S-5	

A-6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture de moins de 0,80 m de profondeur ;
- Les escaliers d'accès ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.
- Les vérandas
- Les annexes
- Les piscines

Dispositions générales

- Les constructions nouvelles à destination de logements doivent être implantées dans une bande maximale de 50 m comptés depuis la façade du ou des bâtiments d'exploitation existants (hors bâtiment d'élevage vis-à-vis desquels la distance minimum est de 120 m). Cette règle vaut également pour les annexes et les extensions liées aux logements.
- Dans les autres cas, il n'est pas fixé de règle dans les autres cas.

Dispositions particulières

- Dans le cas de construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les distances de recul.

Dans les STECAL

Nom	Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété
S-1	Il n'est pas fixé de règle
S-2	
S-3	
S-4	
S-5	

A-7 - Emprise au sol des constructions**Champ d'application**

- Se reporter au lexique des définitions applicables*

Dispositions générales

- L'emprise au sol des nouvelles constructions à destination de logement est limitée à 200 m² par unité foncière.
- L'emprise au sol des constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement ou à la commercialisation des produits agricoles est limitée à 300 m² par unité foncière.
- L'emprise au sol des autres constructions ou installations autorisées dans la zone n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

- L'emprise maximale des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif est fixée à 70% de la surface du terrain.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

Dans les STECAL

Nom	Emprise au sol des constructions
S-1	• Logement : 200m²/logement
S-2	
S-3	
S-4	
S-5	

A-8 - Hauteur des constructions

Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures dans la limite de 2 m de hauteur ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions principales est fixée de la manière suivante :

- Construction à destination agricole ou forestière : non réglementé
- Construction à destination de logement
 - 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
 - 9 m au faîtage.
- Autres constructions :
 - 4 m au faîtage

Dispositions particulières

- Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ;
- Les autres types de travaux (réhabilitation, rénovation...) doivent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Dans les STECAL

Nom	Hauteur des constructions
S-1	• 9 m au faîtage
S-2	
S-3	
S-4	
S-5	

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

A-9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Généralités

- L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
 - Aux sites ;
 - Aux paysages naturels ou urbains ;
 - À la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain.
- La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.
- L'architecture des constructions doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, matériaux et couleurs sans que soient exclus les projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie durable sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés de manière à réduire leur impact sur les paysages.
- Nonobstant les dispositions précédentes, les pastiches sont interdits

Volumes

- Les volumes sont simples, adaptés au terrain et doivent offrir une unité d'ensemble.

Façades

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux.
- Les pierres de taille, les briques pleines et les pans de bois ne peuvent pas être recouvertes d'enduits ou de peintures.
- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et sur les clôtures.
- 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 vitrages réfléchissants sont interdits.
- Les volets roulants sont admis, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.

Toitures

- Les toitures et cheminées des constructions principales, des annexes, des extensions doivent s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur le terrain.
- Les lucarnes sont autorisées à condition de s'intégrer à la conception architecturale d'ensemble.
- Les formes de toitures contemporaines, les toitures terrasses et toitures assimilées sont autorisées sous réserve de projet architectural

Vérandas

- Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe et les profilés de toitures et de murs correspondants.

Clôtures

Dispositions générales :

- Les clôtures doivent prendre en compte :
 - La nécessité d'assurer le ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surfaces
 - La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, par le biais d'un dispositif totalement ajouré (haie, grillage...), d'ouvertures à la base de la clôture ou d'un portail ajouré ou surélevé par rapport au sol. La clôture doit présenter a minima une ouverture ponctuelle au niveau du sol de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 m de linéaire de clôture.
- Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux afin qu'ils participent à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées. La simplicité dans la composition de la clôture sera recherchée et l'utilisation de matériaux différents limitée.
- Les éléments préfabriqués d'aspect plaques de béton sont interdits, ainsi que les éléments occultant de types cannisses, panneaux légers en lamelles de bois ou PVC, haies artificielles, bâches brise-vue...
- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le seront en harmonie avec celui de la construction.
- Les entrées et accès (véhicules ou piétons) doivent adopter une logique de continuité visuelle, d'unité de traitement, de sobriété et de discrétion afin de s'intégrer dans le paysage de la rue.

Les clôtures sur rue

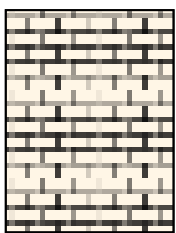
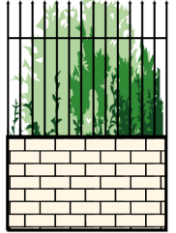
- La hauteur totale ne peut pas excéder 2 m. Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2,2 m (sur une largeur maximum de 0,60 m).

Composition des clôtures :

- Elles sont constituées soit :
 - D'une haie vive composée d'au moins deux essences. Les essences constituant les haies vives doivent être choisies parmi celles listées en annexe du règlement PLU. Les espèces invasives sont prosrites.
 - D'une grille, d'un grillage ou de barreaudages bois verticaux à claire-voie ajouré avec une proportion de vide plus importante que de pleins, impérativement doublé d'une haie vive composée d'au moins deux essences choisies parmi celles listées en annexe du règlement du PLU ou de plantes grimpantes.
 - D'un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille ou de barreaudages bois verticaux à claire-voie ajouré avec une proportion de vide plus importante que de pleins impérativement doublée d'une haie vive composée d'au moins deux essences choisies parmi celles listées en annexe du PLU ou de plantes grimpantes. La hauteur maximale du mur bahut est portée à 1 m pour permettre l'intégration de coffrets techniques existants.

Les clôtures en limites séparatives

- Leur hauteur totale ne pourra pas excéder 2,2 m,
- Elles peuvent être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou être constituées de murs maçonnés pleins à condition qu'ils soient de la même hauteur que la clôture sur rue.

				
Sur rue	✗	✓	✓	✓
Sur limite séparative	✓	✓	✓	✓

Synthèse illustrative des types de clôture autorisées

Cas particulier (article L372-1 du Code de l'Environnement) :

- Dans le cas d'une édification de clôture sans rapport avec une habitation ; un siège d'exploitation agricole ; un parc d'entraînement, de concours ou d'épreuve de chiens de chasse, un élevage équin, un cadre scientifique, un dispositif de déclenchement et de protection des régénérations forestières, ou un projet nécessaire à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public les clôtures doivent respecter les dispositions suivantes :
 - Elles sont posées à 30 cm minimum au-dessus du sol
 - Leur hauteur est limitée à 1,20 m
 - Elles ne peuvent être ni vulnérante, ni constituer des pièges à faune

Pour rappel, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les portails et les portillons

La hauteur et le style des portails et des portillons devront être en rapport avec celui des clôtures et des piliers qui les accompagnent.

Les portails présenteront une largeur maximale de 4 mètres et les portillons d'1,20 mètres.

Ils devront présenter une matérialité ou une couleur en accord avec la clôture adjacente dans laquelle ils s'inscrivent ou les menuiseries de la construction principale à laquelle ils se rattachent.

Les portails et portillons ajourés ne peuvent pas être occultés.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une architecture contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Éléments techniques :

- Les antennes paraboliques, climatisations et autres accessoires techniques ne devront pas être visibles depuis la voie.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou dans les clôtures.
- Les citernes et installations similaires doivent être non visibles de la voie publique.
- Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal

A-10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

- La démolition des bâtiments d'intérêt patrimonial repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition partielle pour permettre une extension dans le respect des règles édictées ci-après.
- Tous les travaux réalisés sur des constructions protégées au titre du patrimoine remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;

- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- Ces dispositions ne s'opposent pas à des extensions ou rénovations d'architecture contemporaine, si celles-ci démontrent un effort d'intégration dans le paysage et d'harmonie avec le bâtiment existant protégé.
- Les murs et clôtures d'intérêt patrimonial repérés sur le plan de zonage peuvent faire l'objet de percement, notamment pour permettre de réaliser un nouvel accès :
 - Dans la limite d'un seul nouveau percement par mur ou clôture et par unité foncière,
 - ET à condition que le percement s'accompagne de poteaux ou pilastres conçus en harmonie avec le mur existant.

A-11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Les constructions doivent respecter les exigences de la réglementation thermique/énergétique en vigueur.
- *Pour information : La RE2020 s'applique aux permis de construire et aux déclarations préalables de travaux déposés depuis le 1er janvier 2023 pour les extensions de bâtiments résidentiel, de bureaux ou d'enseignement primaire ou secondaire rentrant dans le champ des usages soumis à la RE2020, quelle que soit leur surface.*

Sous-section 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords de construction

A-12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Dispositions générales

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les préserver, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de développement. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).
- Au moins 60% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre.
- Les travaux qui sont sans effet sur la pleine terre sont autorisés, même si le taux de pleine terre avant travaux est inférieur au minimum exigé dans la zone.
- La plantation d'un arbre est imposée par tranche entamée de 100 m² d'espaces libres. Le calcul ne prend en compte que les surfaces créées à l'occasion des travaux projetés et non les surfaces déjà bâties.
- Les aires de dépôt et de stockage, ainsi que les citernes doivent être masquées par la plantation d'un rideau végétal.

A-13 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Arbres isolés et alignements d'arbres

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus sauf en cas de mauvais état phytosanitaire constituant un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens.
- En cas de nécessité d'abattage, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu :
 - Dans le cas d'un arbre isolé : sur le terrain ;
 - Dans le cas d'un alignement d'arbres : dans la continuité de l'alignement.

Haies protégées

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus ou arrachés sauf :

- En cas de mauvais état phytosanitaire constituant un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens.
- Pour la réalisation d'un accès à une parcelle ou la modification des dimensions d'une parcelle. Dans ce cas, l'abattage est limité au strict minimum.
- En cas de nécessité d'abattage, il est exigé une compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit. Cette compensation doit être réalisée :
 - En lieu et place de la partie de haie abattue ;
 - Ou dans son prolongement ;
 - Ou en doublement/épaississement d'une haie.

Espaces verts protégés (EVP)

- L'abattage des arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des formations végétales situées dans ces espaces sont interdits. Les opérations d'entretien (élagage, taille, fauche...) sont autorisées dès lors qu'elles contribuent au maintien de la qualité de ces espaces.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas :
 - De mauvais état phytosanitaire constituant un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens.
 - D'impossibilité avérée de pouvoir réaliser les constructions ou aménagements autorisés ailleurs sur le terrain.

En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).

- Au sein de ces espaces identifiés sur le plan de zonage, seuls sont autorisés :
 - Les installations légères facilement démontables (sans dalle ni fondation), d'une emprise au sol maximale de 20 m² et d'une hauteur totale de 2,5 m maximum ;
 - Les voies de desserte interne, à condition de répondre aux critères suivants :
 - ne pas pouvoir être réalisées ailleurs sur le terrain ;
 - une voie de desserte maximum par terrain à traiter de façon perméable ;

Les « espaces boisés classés » (EBC)

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements est interdit. Les défrichements sont irrecevables. Les coupes ne sont possibles que dans le cadre d'une gestion forestière et doivent faire l'objet de déclaration préalable.
- En dehors des secteurs disposant d'un plan de gestion forestière, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ces cas, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.

A-14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Dispositions générales

- Sauf impossibilité démontrée, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public, dans les réseaux collecteurs d'eaux usées ou sur un terrain voisin n'est autorisé.
- Le stockage des eaux pluviales, en vue de leur réutilisation est recommandé
- Pour les eaux pluviales ne pouvant être infiltrées, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre leur stockage sur le terrain, leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaire... dans le respect de la réglementation en vigueur) et, à défaut, un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit de retour limité à 2 litres / seconde / hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence vingtennale.
- En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront majoritairement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux...).
- Les eaux issues des parkings de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.

Dispositions particulières

- Dans les zones où **l'aléa retrait-gonflement des argiles est qualifié de moyen** : l'infiltration des eaux pluviales est à éviter (se reporter à la carte de localisation des secteurs exposés à l'aléa retrait-gonflement des argiles en annexes du règlement et dont la localisation actualisée est également disponible sur le portail national de la connaissance du territoire (www.geoportail.gouv.fr)).

Sous-section 2.4 : Stationnement

A-15 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

- Les stationnements des véhicules motorisés et des vélos doivent se faire dans les limites du terrain.

Section 3 : Équipements et réseaux

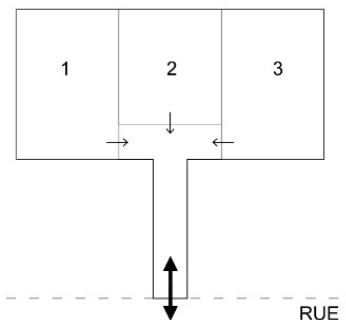
A-16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation générale, ou être limitrophes d'emprises publiques présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction ou restauration de constructions existantes.
- Un terrain enclavé est inconstructible, sauf s'il bénéficie d'un passage aménagé sur un terrain voisin (consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
 - Avoir une largeur d'emprise présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne, concernant notamment la circulation publique ou l'atteinte aux espaces verts, alignement d'arbres ou mobilier urbain situés sur l'espace public.
- Nonobstant les règles précédentes, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Plus particulièrement, les opérations groupées créant plus de 2 lots doivent avoir une voie de desserte commune répondant aux caractéristiques présentées ci-avant.
- Les groupes de plus de 2 garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique. Ils ne doivent pas être construits à l'alignement.
- S'agissant des voies nationales et départementales, des restrictions émanant des gestionnaires de voirie peuvent s'appliquer.



A-17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans le respect des normes en vigueur.

Défense incendie

- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur, notamment le Règlement Départemental De Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Assainissement des eaux usées

- À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées en vigueur.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement desservant la construction, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.
Les dispositifs en question devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux de piscine est interdite dans le réseau public d'assainissement ou d'eau pluviale.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

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

Tableau de synthèse des articles N-1, N-2 et N-3

La règle est détaillée aux articles N-1, N-2, N-3

	Destination autorisée		Destination interdite		Destination autorisée SOUS CONDITON <i>Se reporter à l'indice précisé à l'article N-2</i>
---	-----------------------	---	-----------------------	---	---

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	N	Ne
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗
	Exploitation forestière	⚠ ¹	⚠ ¹
Habitation	Logement	⚠ ²	⚠ ²
	Hébergement	✗	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗	✗
	Restauration	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	✗	✗
	Hôtel	✗	✗
	Autres hébergements touristiques	✗	✗
	Cinéma	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	⚠ ¹⁻³	⚠ ¹⁻³
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗
	Salles d'art et de spectacle	✗	✗
	Équipements sportifs	✗	✗
	Lieux de culte	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗
	Entrepôt	✗	✗
	Bureau	✗	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗

N-1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant :

Sont également interdits :

Dans toute la zone N

- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives incompatibles avec le voisinage.
- Les installations de stockage de déchets non dangereux inertes et non inertes.

Secteur de risque Aérochim

- Toute construction, implantation, extension, surélévation ou changement de destination de quelque nature que ce soit, qui aurait pour conséquence d'augmenter le nombre des personnes et des biens exposés aux zones de dangers.

Hors secteurs Ne :

- Les installations de panneaux photovoltaïques au sol ou sur des constructions irrégulières

Dans les secteurs de « zone humide avérée »

- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou la fonctionnalité de la zone humide.

Dans le secteur de protection rapprochée du captage des Bruyères, repéré en annexe du règlement du PLU :

- Le creusement de puits ou de forage captant l'aquifère de la craie
- La réalisation de forages destinés à l'irrigation agricole ou la géothermie
- Tous rejets d'eaux usées dans le sol par puisards, puits filtrants, anciens puits, excavations diverses
- L'ouverture de carrières, la création d'excavation temporaire ou permanente
- Les dépôts d'ordures ménagères, de gravats, d'immondices susceptibles d'altérer la qualité de l'eau
- La création d'ouvrages de transport d'hydrocarbures liquides
- Les rejets provenant d'assainissements collectifs
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Le défrichement des bois, des bosquets et des haies
- L'implantation de camping ou d'aire de stationnement de mobil home
- La création de cimetières

Dans le secteur de protection rapprochée ET le secteur de protection éloigné des captages des Bruyères et de Treis-Sant-en-Ouche, repéré en annexe du règlement du PLU :

- Le stockage de fumier

Dans les « abords des axes de ruissellement », repérés sur le document graphique,

- Les nouvelles constructions, sont interdites

Le comblement des mares est interdit.

N-2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant.

Signification des indices du tableau page précédente :

1. A condition d'être hors secteurs de « zone humide avérée » repérés sur le plan de zonage et hors secteur de protection rapprochée du captage des Bruyères, repéré en annexe du règlement du PLU.
2. Uniquement pour une extension :
 - Pour les constructions de 100m² ou moins d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU : extension portant la construction jusqu'à 150m² d'emprise au sol totale.
 - Pour les constructions de plus de 100m² à la date d'approbation du PLU : +50% d'emprise au sol maximum, dans la limite de 100m² d'extension maximum.

3. Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. Ces conditions concernent également les constructions techniques ou aménagements nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.).

Dans le secteur Ne

- Les constructions, installations et aménagement nécessaires à l'installation de panneaux photovoltaïques au sol, sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages environnants.

Les constructions annexes aux logements régulièrement édifiés, les vérandas, les abris de jardins, les abris pour animaux et les piscines sont autorisés à condition d'être implantés dans un périmètre de 20 m maximum depuis les façades des bâtiments principaux existants ;

Chaque terrain peut bénéficier de 2 nouvelles annexes par rapport à sa situation à la date d'approbation du PLU.

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous conditions et dans les limites suivantes :

- Être indispensables à la réalisation des constructions, installations ou aménagements autorisés
- Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
- Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- Dans tous les cas :
 - Être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements et de profondeur pour les affouillements,
 - Être situés hors des zones inondables repérées sur le plan de zonage.

Les aménagements légers suivants sont autorisés, lorsqu'ils sont nécessaires, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau :

- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, ou tout autre matériau imperméable ;
- Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public et les aménagements, constructions, installations nécessaires à la préservation, l'observation, l'étude ou la mise en valeur de la faune et de la flore.

Dans les secteurs de « zone humide avérée » repérés sur le plan de zonage

- Les surélévations sont autorisées, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des zones humides à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative

Dans les secteurs de « zone humide potentielle » repérés en annexe du règlement, il est rappelé que :

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'un périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008. Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

Dans les secteurs de « lisière forestière » repérés sur le plan de zonage, sont uniquement autorisées :

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas réduire la distance entre la construction et le massif boisé ;
- Les constructions à destination d'exploitation forestière, dans la limite de 150m² d'emprise au sol.

Dans le secteur de protection rapprochée du captage des Bruyères, repérés en annexe du règlement du PLU :

- Seuls les travaux, équipements et aménagement strictement nécessaires au bon fonctionnement des captages sont autorisés.

Dans les **secteurs de protection éloignée** des captages des Bruyères et de Treis-Sant-en-Ouche, repéré en annexe du règlement du PLU :

- L'implantation de réservoirs, de citernes, de stockages... autre que ceux destinés à l'exploitation et au stockage de l'eau destinée à la consommation humaine ne peut être autorisée que si elles sont associées à une aire étanche avec bac de rétention d'une capacité au moins égale au volume maximum de consommation pouvant être stocké.

Dans les « **zones d'effondrement en lien avec les cavités souterraines** », repérées sur la carte page 184 du règlement et dont la localisation actualisée en permanence est à consulter sur le **portail cartographique de l'Eure** (<https://www.eure.gouv.fr/>) :

- Des **prescriptions spécifiques peuvent être imposées** aux constructions ou aménagements projetés. À ce titre, le pétitionnaire **doit prendre connaissance** des prescriptions et recommandations concernant la « Prise en compte du risque d'effondrement lié à la présence de cavité souterraine dans le département de l'Eure » établies par la préfecture de l'Eure et **annexées au règlement du PLU** (page 185 et suivantes).
- Compte tenu du fait que la connaissance des zones d'effondrement est susceptible d'évoluer, et en vertu de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, ces **prescriptions spécifiques peuvent également être imposées aux constructions ou aménagements, en dehors** des « zones d'effondrement en lien avec les cavités souterraines », repérées sur la carte page 184 du règlement.

Risque inondation

- En vertu de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, des prescriptions spécifiques peuvent être imposées aux constructions ou aménagements, en dehors des secteurs de zones inondables repérés sur le plan de zonage, notamment dans les secteurs correspondant au **lit majeur des cours d'eau** repérés en annexes du règlement et dont la localisation actualisée est également disponible sur le portail cartographique de la préfecture l'Eure (<https://www.eure.gouv.fr/>).

Dans les « **abords des axes de ruissellement** », repérés sur le document graphique,

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils sont destinés à réduire les risques pour les personnes et les biens déjà exposés au risque d'inondation, et qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs

Bâtiment pouvant demander un changement de destination

Le changement de destination est soumis, **à l'avis conforme** de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et ne peut être autorisé que s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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

- Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

N-4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux voies publiques ou privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation générale, ainsi qu'aux autres emprises publiques, notamment les places.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- Les éléments de modénature, les marquises, auvents et débords de toiture de moins de 0,80 m de profondeur ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5 m par rapport aux voies ou emprises publiques existantes ou projetées.
- Ce recul minimum est porté à 10m en cas de terrain situé en bordure de Route Départementale.

Dispositions particulières

- Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions générales pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage du bâtiment.

Les constructions autorisées doivent s'implanter en respectant une distance minimale de **10m par rapport aux hauts de berge des cours d'eau ou par rapport aux mares** identifiées sur le plan de zonage.

- Les **constructions à usage de garage ou les carports** peuvent être implantés en limite ou en respectant un retrait minimum de 1 m, porté à 3 m en cas de baie.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou en améliorant sa situation par rapport à la règle.

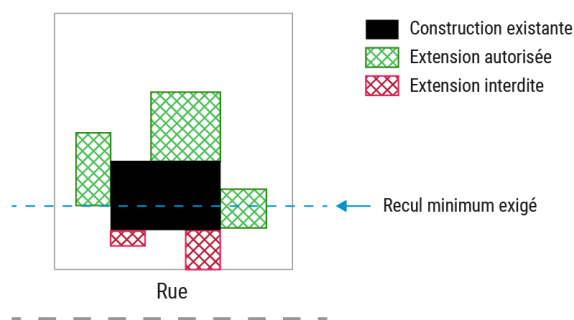


Illustration de principe des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

N-5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond de terrain.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture de moins de 0,80 m de profondeur ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 m de toutes limites séparatives latérales et de fond.
Ce retrait est porté à 10 m :
 - Par rapport aux hauts de berge des cours d'eau
 - Par rapport aux limites des zones UA, UB, UC, UE, UH, UP, AU ou Aux
- Les **constructions annexes, les vérandas et les abris de jardins** peuvent être implantés en limite ou en respectant un retrait minimum de 1 m, porté à 3 m en cas de baie.
- Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2 m

Dispositions particulières

- Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions générales pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage du bâtiment
- Dans le cas de construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants, sans réduire les marges de recul, ou en limite lorsque cela est autorisé.

N-6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture de moins de 0,80 m de profondeur ;
- Les escaliers d'accès ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.
- Les vérandas
- Les annexes
- Les piscines

Dispositions générales

- Les constructions nouvelles à destination de logements doivent être implantées dans une bande maximale de 50 m comptés depuis la façade du ou des bâtiments d'exploitation existants (hors bâtiment d'élevage vis-à-vis desquels la distance minimum est de 120 m). Cette règle vaut également pour les annexes et les extensions liées aux logements.
- Dans les autres cas, il n'est pas fixé de règle dans les autres cas.

Dispositions particulières

- Dans le cas de construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les distances de recul.

N-7 - Emprise au sol des constructions

Champ d'application

- *Se reporter au lexique des définitions applicables*

Dispositions générales

- L'emprise au sol des nouvelles constructions ou installations autorisées dans la zone est limitée à 300 m² par unité foncière.

Dispositions particulières

- L'emprise maximale des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif est fixée à 50% de la surface du terrain.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

N-8 - Hauteur des constructions

Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures dans la limite de 2 m de hauteur ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions principales est fixée de la manière suivante :

- Construction à destination forestière :
 - 12 m en tout point de la construction
- Construction à destination de logement
 - 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
 - 9 m au faîtage.
- Autres constructions :
 - 4 m au faîtage

Dispositions particulières

Dans le cas de construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article :

- Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ;
- Les autres types de travaux (réhabilitation, rénovation, ...) doivent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

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

N-9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Généralités

- L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
 - Aux sites ;
 - Aux paysages naturels ou urbains ;
 - À la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain.
- La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.
- L'architecture des constructions doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, matériaux et couleurs sans que soient exclus les projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie durable sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés de manière à réduire leur impact sur les paysages.
- Nonobstant les dispositions précédentes, les pastiches sont interdits

Volumes

- Les volumes sont simples, adaptés au terrain et doivent offrir une unité d'ensemble.

Façades

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux.
- Les pierres de taille, les briques pleines et les pans de bois ne peuvent pas être recouvertes d'enduits ou de peintures.
- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et sur les clôtures.
- 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 vitrages réfléchissants sont interdits.
- Les volets roulants sont admis, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.

Toitures

- Les toitures et cheminées des constructions principales, des annexes, des extensions doivent s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur le terrain.
- Les lucarnes sont autorisées à condition de s'intégrer à la conception architecturale d'ensemble.
- Les formes de toitures contemporaines, les toitures terrasses et toitures assimilées sont autorisées sous réserve de projet architectural

Vérandas

- Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe et les profilés de toitures et de murs correspondants.

Clôtures

Dispositions générales :

- Les clôtures doivent prendre en compte :
 - La nécessité d'assurer le ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surfaces
 - La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, par le biais d'un dispositif totalement ajouré (haie, grillage...), d'ouvertures à la base de la clôture ou d'un portail ajouré ou surélevé par rapport au sol. La clôture doit présenter a minima une ouverture ponctuelle au niveau du sol de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 m de linéaire de clôture.
- Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux afin qu'ils participent à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées. La simplicité dans la composition de la clôture sera recherchée et l'utilisation de matériaux différents limitée.
- Les éléments préfabriqués d'aspect plaques de béton sont interdits, ainsi que les éléments occultant de types canisses, panneaux légers en lamelles de bois ou PVC, haies artificielles, bâches brise-vue...
- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le seront en harmonie avec celui de la construction.
- Les entrées et accès (véhicules ou piétons) doivent adopter une logique de continuité visuelle, d'unité de traitement, de sobriété et de discrétion afin de s'intégrer dans le paysage de la rue.

Cas particulier (article L372-1 du Code de l'Environnement) :

- Dans le cas d'une édification de clôture sans rapport avec une habitation ; un siège d'exploitation agricole ; un parc d'entraînement, de concours ou d'épreuve de chiens de chasse, un élevage équin, un cadre scientifique, un dispositif de déclenchement et de protection des régénérations forestières, ou un projet nécessaire à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public les clôtures doivent respecter les dispositions suivantes :
 - Elles sont posées à 30 cm minimum au-dessus du sol
 - Leur hauteur est limitée à 1,20 m
 - Elles ne peuvent être ni vulnérante, ni constituer des pièges à faune

Cas particulier (article L372-1 du Code de l'Environnement) :

- Dans le cas d'une édification de clôture sans rapport avec une habitation ; un siège d'exploitation agricole ; un parc d'entraînement, de concours ou d'épreuve de chiens de chasse, un élevage équin, un cadre scientifique, un dispositif de déclenchement et de protection des régénérations forestières, ou un projet nécessaire à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public les clôtures doivent respecter les dispositions suivantes :
 - Elles sont posées à 30 cm minimum au-dessus du sol
 - Leur hauteur est limitée à 1,20 m
 - Elles ne peuvent être ni vulnérante, ni constituer des pièges à faune

Pour rappel, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les portails et les portillons

La hauteur et le style des portails et des portillons devront être en rapport avec celui des clôtures et des piliers qui les accompagnent.

Les portails présenteront une largeur maximale de 4 mètres et les portillons d'1,20 mètres.

Ils devront présenter la couleur des menuiseries de la construction principale ou, à défaut, être d'une couleur foncée.

Les portails et portillons ajourés ne peuvent pas être occultés.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une architecture contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Éléments techniques :

- Les antennes paraboliques, climatisations et autres accessoires techniques ne devront pas être visibles depuis la voie.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou dans les clôtures.
- Les citernes et installations similaires doivent être non visibles de la voie publique.
- Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal

N-10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

- La démolition des bâtiments d'intérêt patrimonial repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition partielle pour permettre une extension dans le respect des règles édictées ci-après.
- Tous les travaux réalisés sur des constructions protégées au titre du patrimoine remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- Ces dispositions ne s'opposent pas à des extensions ou rénovations d'architecture contemporaine, si celles-ci démontrent un effort d'intégration dans le paysage et d'harmonie avec le bâtiment existant protégé.
- Les murs et clôtures d'intérêt patrimonial repérés sur le plan de zonage peuvent faire l'objet de percement, notamment pour permettre de réaliser un nouvel accès :
 - Dans la limite d'un seul nouveau percement par mur ou clôture et par unité foncière,
 - ET à condition que le percement s'accompagne de poteaux ou pilastres conçus en harmonie avec le mur existant.

N-11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Les constructions doivent respecter les exigences de la réglementation thermique/énergétique en vigueur.
- *Pour information : La RE2020 s'applique aux permis de construire et aux déclarations préalables de travaux déposés depuis le 1er janvier 2023 pour les extensions de bâtiments résidentiel, de bureaux ou d'enseignement primaire ou secondaire rentrant dans le champ des usages soumis à la RE2020, quelle que soit leur surface.*

Sous-section 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords de construction

N-12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Dispositions générales

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les préserver, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de développement. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).
- Au moins 70% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre.
- Les travaux qui sont sans effet sur la pleine terre sont autorisés, même si le taux de pleine terre avant travaux est inférieur au minimum exigé dans la zone.
- La plantation d'un arbre est imposée par tranche entamée de 100 m² d'espaces libres. Le calcul ne prend en compte que les surfaces créées à l'occasion des travaux projetés et non les surfaces déjà bâties.

N-13 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Arbres isolés et alignements d'arbres

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus sauf en cas de mauvais état phytosanitaire constituant un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens.
- En cas de nécessité d'abattage, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu :
 - Dans le cas d'un arbre isolé : sur le terrain ;
 - Dans le cas d'un alignement d'arbres : dans la continuité de l'alignement.

Haies protégées

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus ou arrachés sauf :
 - En cas de mauvais état phytosanitaire constituant un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens.
 - Pour la réalisation d'un accès à une parcelle ou la modification des dimensions d'une parcelle. Dans ce cas, l'abattage est limité au strict minimum.
- En cas de nécessité d'abattage, il est exigé une compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit. Cette compensation doit être réalisée :
 - En lieu et place de la partie de haie abattue ;
 - Ou dans son prolongement ;
 - Ou en doublement/épaississement d'une haie.

Espaces verts protégés (EVP)

- L'abattage des arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des formations végétales situées dans ces espaces sont interdits. Les opérations d'entretien (élagage, taille, fauche...) sont autorisées dès lors qu'elles contribuent au maintien de la qualité de ces espaces.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas :
 - De mauvais état phytosanitaire constituant un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens.
 - D'impossibilité avérée de pouvoir réaliser les constructions ou aménagements autorisés ailleurs sur le terrain.

En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).

- Au sein de ces espaces identifiés sur le plan de zonage, seuls sont autorisés :
 - Les installations légères facilement démontables (sans dalle ni fondation), d'une emprise au sol maximale de 20 m² et d'une hauteur totale de 2,5 m maximum ;
 - Les voies de desserte interne, à condition de répondre aux critères suivants :
 - ne pas pouvoir être réalisées ailleurs sur le terrain ;
 - une voie de desserte maximum par terrain à traiter de façon perméable ;

Les « espaces boisés classés » (EBC)

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements est interdit. Les défrichements sont irrecevables. Les coupes ne sont possibles que dans le cadre d'une gestion forestière et doivent faire l'objet de déclaration préalable.
- En dehors des secteurs disposant d'un plan de gestion forestière, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ces cas, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.

N-14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Dispositions générales

- Sauf impossibilité démontrée, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public, dans les réseaux collecteurs d'eaux usées ou sur un terrain voisin n'est autorisé.
- Le stockage des eaux pluviales, en vue de leur réutilisation est recommandé
- Pour les eaux pluviales ne pouvant être infiltrées, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre leur stockage sur le terrain, leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaire... dans le respect de la réglementation en vigueur) et, à défaut, un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit de retour limité à 2 litres / seconde / hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence vingtennale.
- En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront majoritairement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux...).
- Les eaux issues des parkings de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.

Dispositions particulières

- Dans les zones où **l'aléa retrait-gonflement des argiles est qualifié de moyen** : l'infiltration des eaux pluviales est à éviter (se reporter à la carte de localisation des secteurs exposés à l'aléa retrait-gonflement des argiles en annexes du règlement et dont la localisation actualisée est également disponible sur le portail national de la connaissance du territoire (www.geoportail.gouv.fr)).

Sous-section 2.4 : Stationnement

N-15 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

- Les stationnements des véhicules motorisés et des vélos doivent se faire dans les limites du terrain.

Section 3 : Équipements et réseaux

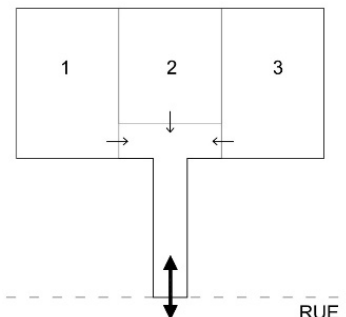
N-16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation générale, ou être limitrophe d'emprises publiques présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction ou restauration de constructions existantes.
- Un terrain enclavé est inconstructible, sauf s'il bénéficie d'un passage aménagé sur un terrain voisin (consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
 - Avoir une largeur d'emprise présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne, concernant notamment la circulation publique ou l'atteinte aux espaces verts, alignement d'arbres ou mobilier urbain situés sur l'espace public.
- Nonobstant les règles précédentes, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Plus particulièrement, les opérations groupées créant plus de 2 lots doivent avoir une voie de desserte commune répondant aux caractéristiques présentées ci-avant.
- Les groupes de plus de 2 garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique. Ils ne doivent pas être construits à l'alignement.
- S'agissant des voies nationales et départementales, des restrictions émanant des gestionnaires de voirie peuvent s'appliquer.



N-17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans le respect des normes en vigueur.

Défense incendie

- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur, notamment le Règlement Départemental De Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Assainissement des eaux usées

- À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées en vigueur.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement desservant la construction, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.
Les dispositifs en question devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux de piscine est interdite dans le réseau public d'assainissement ou d'eau pluviale.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

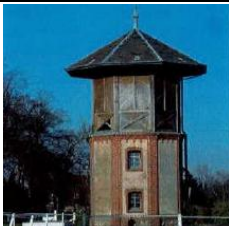
ANNEXES REGLEMENTAIRES

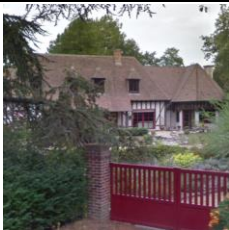
Liste du patrimoine bâti remarquable identifié

Le PLU de Bernay comporte 42 bâtiments repérés et protégés au titre du patrimoine bâti remarquable

Numéro sur le plan de zonage	Adresse	Parcelles	Photo	Type de patrimoine
1	81 rue du Malharquier	ZD0135		Colombier
2	Rue Georges Varin	BE0014		Ancien pigeonnier du XVIIIème siècle
3	Route des Granges	BD0043		Ferme de l'hôpital
4	Route des Granges	BD0045		Pigeonnierx
5	Rue de Champeau	ZI0104		Manoir de la Pilette
6	Le Bois Taillefer	AE0024		Pigeonnier
7	Le Bois Taillefer	AE0333		Manoir fortifié La protection concerne le manoir et le mur d'enceinte

Numéro sur le plan de zonage	Adresse	Parcelles	Photo	Type de patrimoine
8	Rue Anne de Ticheville	AI0460		Hôpital de Bernay et bâtiments historiques annexes
9	Rue du Guillaume de Tremblay	AI0330 et AI0474		Ancienne filature
10	37 rue Alphone Assegond	AI0515		Retenue pour tannerie
11	13 rue Léopold de Beaumont	AV0135		Chapelle
12	26 rue Léopold de Beaumont	AW0054		Manoir Saint-Joseph, à pan de bois
13	Cimetière Sainte-Croix	BI0067		Chapelle de Thomas Lindet
14	3 rue Thomas Lindet	AS0123		Usine à Chapeau
15	Rue Delamotte	AS0124		Moulin
16	83 rue Thiers	AS0374		Immeuble dit « Maison Paquebot », dessiné par André Perrée

Numéro sur le plan de zonage	Adresse	Parcelles	Photo	Type de patrimoine
17	9 rue Albert Glatigny	AR0356		Chapelle Hotel Dieu St Jean-Baptiste
18	2 rue de la Charentonne	AO0001		Ancien Moulin
19	Groupe scolaire Sainte Jeanne d'Arc – rue de la Charentonne	AW0380		Chapelle Sainte Jeanne d'Arc Et constructions attenantes
20	Boulevard Dubus	AO0310		Gare de Bernay
21	Rue Gabriel du Moulin	AW0460, AW0463, AW0487 et AW0488		Ancienne rubannerie de la Croix Coquet
22	Boulevard Georges Milville	BK0013		Moulin du Haut Bouffey
23	Rue du haras	AY0218		Puits du haras de Bouffey

Numéro sur le plan de zonage	Adresse	Parcelles	Photo	Type de patrimoine
24	Rue du Champ de Course	AY0008		Statue de Notre Dame de Vau
25	2789 rue de la Carentonne	A0003		Chateau de la Carentonne
26	Face au 344 de la rue de Carentonne	BC0114		Ancienne église Saint-Martin
27	3857 rue de la Carentonne	BC0047		Moulin de la Carentonne
28	4247 Rue de la Carentonne	BC0060		Moulin de Granchain
29	199 rue de Bouffey	AY0288		Ancienne église Saint-Jean Baptiste
30	Rue de la Forêt	AY0155		Chateau du Haut Bouffey
31	Rue de la Touranguerie	AY0096		Pigeonnier du Haut Bouffey

Numéro sur le plan de zonage	Adresse	Parcelles	Photo	Type de patrimoine
32	Rue de la Touranguerie	B0138		Grange dimière du Bouffey
33	Rue Kleber Mercier	AK0417		Maison bourgeoise <i>La protection concerne le manoir et le mur d'enceinte</i>
34	Rue Bernard Gombert	AO0197, AO0198, AO0199 et AO0321		Ancienne usine en brique
35	Rue Bernard Gombert	AN0279		Moulin
36	Etangs de Bernay	ZB0070		Moulin
37	5 rue du Val Monard	AL0204		Maison à colombage isolée
38	Intersection rue du tilleul / rue du puit commun	BO0112		Puit commun de la Malouve
39	8-10 Boulevard de Normandie	AW150		Immeuble collectif de la cité jardin de l'abattoir
40	11-13-15-17 Boulevard de Normandie	AW325		Habitat groupé de la cité jardin de l'abattoir

Numéro sur le plan de zonage	Adresse	Parcelles	Photo	Type de patrimoine
41	19-21-23-25 Boulevard de Normandie	AW328		Habitat groupé de r la cité jardin de l'abattoir
42	39 Rue de Picardie	AW633		Ancien abattoir

Le PLU de Bernay comporte 17 murs repérés et protégés au titre du patrimoine bâti remarquable

Numéro sur le plan de zonage	Adresse	Photo	Type de patrimoine
1	Rue de Saint-Martin		Mur en bauge et brique
2	Rue de Saint-Martin		Mur en bauge
3	Chemin de la Mare du Bourg Lecomte		Mur en bauge
4	Boulevard de Normandie		Mur en bauge
5	Promenade Gaston Lenôtre		Mur en bauge
6	Rue du Cognard		Mur en bauge
7	Parking des Hauts Penteurs		Mur en bauge
8	Sentier du Moulin		Mur en bauge
9	Entre la Rue du Pont de l'Etang et la rue Gabriel Vallée		Mur en bauge

Numéro sur le plan de zonage	Adresse	Photo	Type de patrimoine
10	Entre la Rue du Pont de l'Etang et la rue Gabriel Vallée		Mur en bauge
11	Entre la rue de la Victoire et la rue Auguste Leprevost		Mur en bauge
12	Rue Taillefer		Mur en brique
13	Basilique Notre Dame de la Couture		Mur en brique
14	Rue de Bouffey		Mur en bauge
15	Rue du Bouffey et rue de la Touranguerie		Mur en bauge et silex
16	Rue de la Carentonne		Muret en brique
17	Ruelle des prés		Mur en bauge

Liste des arbres remarquables identifiés

Le PLU de Bernay comporte 41 arbres repérés et protégés au titre du patrimoine arboré.

Adresse	N°Parcelle	Espèce	Photo	Intérêt
Hameau du Haut-Bouffey - intersection chemin du Haut-Bouffey et rue de la Mare	B37	Chêne		Espèce et paysage
rue de la Concorde	AW 28	Marronnier Pleureur		Espèce et paysage
13 rue de Geole	AR 67	Tilleul		Paysage
17 rue Auguste Leprévost	AO 307	Chêne		Espèce et paysage
4 bis rue de la Victoire	AO155	Hêtre pourpre		Espèce et paysage
10 rue Kléber Mercier	AK 134	Hêtre Pourpre		Espèce et paysage
4 rue du Général de Gaulle	AP 269	Erable		Espèce et paysage

Adresse	N°Parcelle	Espèce	Photo	Intérêt
5 rue du Général de Gaulle	AP 270	Erable		Espèce et paysage
4 rue du Général de Gaulle	AP 269	Erable		Espèce et paysage
7 rue Kléber Mercier	AK 190	Saule Pleureur		Paysage
6 rue Jacques-Philippe Bréant	AK 414	Pin		Paysage
6 rue Jacques-Philippe Bréant	AK 417	Frêne		Paysage
9 rue Kléber Mercier	AK 417			Paysage
7 rue de Provence	AW 260	Lagestromeria		Espèce

Adresse	N°Parcelle	Espèce	Photo	Intérêt
Rue du Maréchal Fauche	Voirie	Paulownia		Espèce et paysage
Sente de Frocourt	BE 298	Erable		Patrimoine et paysage
5 rue Anne de Ticheville	AI 460	Cèdre		Espèce et paysage
6 rue Anne de Ticheville	AI 461	Magnolia		Espèce et paysage
4 Vieille Sente du Mascrier	AE 334	Marronnier		Paysage
4 Vieille Sente du Mascrier	AE 334	Marronnier		Paysage
4 Vieille Sente du Mascrier	AE 334	Hêtre Pourpre		Espèce et paysage
2 rue du Noyer	BI 158	Noyer		Patrimoine et paysage
199 rue du Bouffey	AY 321	Erable		Paysage
199 rue du Bouffey	AY 321	Tilleul		Paysage
17 Bd Dubus	AO 303	Hêtre Pourpre		Espèce et paysage
rue de la Comédie	AO 177	Pin		Paysage
Place de Verdun	Voirie	Cèdre pleureur		Espèce et paysage
6 rue de la Comédie	AO 89	Platane		Paysage
5 rue de la Défense	AK 403	Platane		Paysage

Adresse	N°Parcelle	Espèce	Photo	Intérêt
5 rue Anne de Ticheville	AI 460	Cèdre		Espèce et paysage
199 rue du Bouffey	AY 321	Sequoïa		Espèce et paysage
200 rue du Bouffey	AY 322	Erable		Paysage
Rue de la Galopinière	AY 323	Chêne		Espèce et paysage
9011 Chemin du Haut Bouffey	BO 133	Cèdre du Liban		Espèce et paysage
6 rue Raymond Poincaré	AM 78	Cèdre		Espèce et paysage
Rue de la Galopinière	AY 143	Chêne		Espèce et paysage
Rue de la Galopinière	AY 143	Chêne		Espèce et paysage
Rue du Champ de course	AY 260	Chêne		Espèce et paysage
Rue du Champ de course	AY 260	Chêne		Espèce et paysage
Rue du Champ de Course	AY 260	Chêne		Espèce et paysage

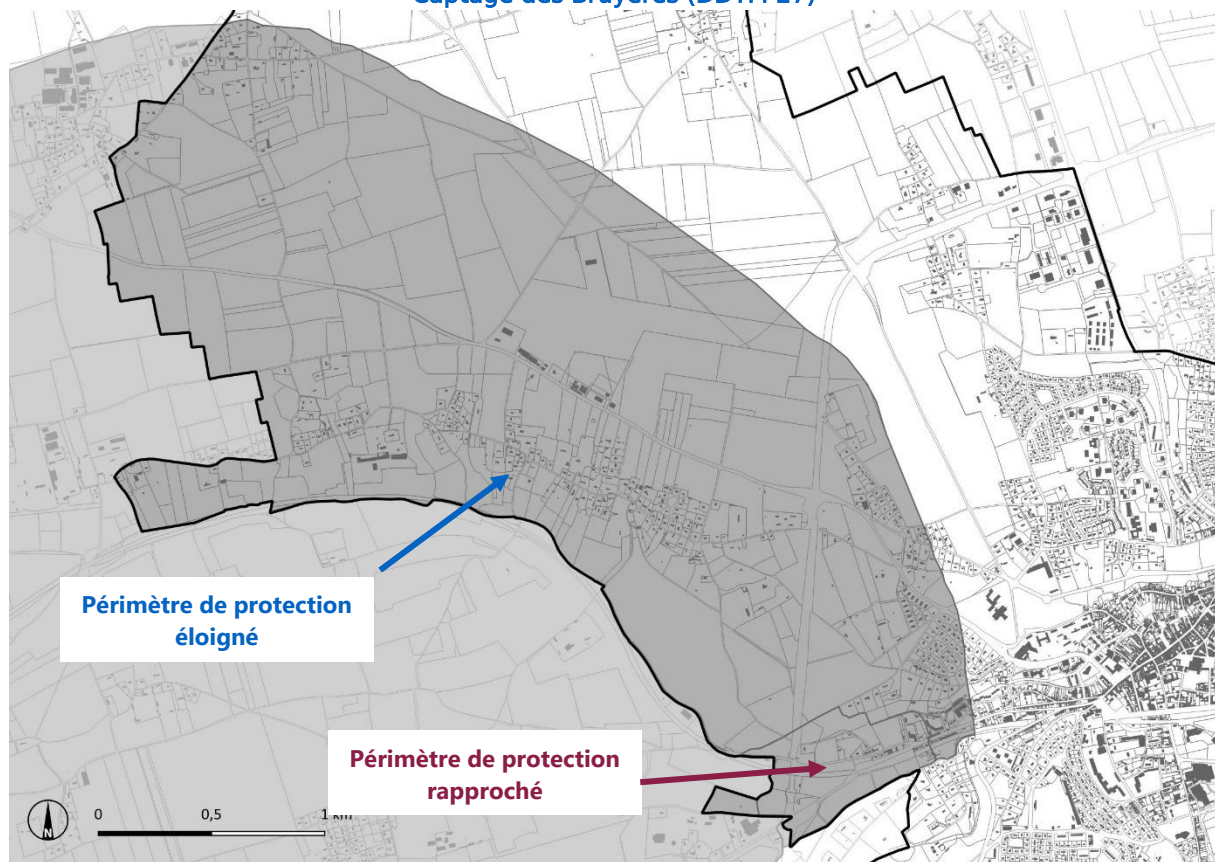
Liste des activités autorisées dans le cadre d'un changement de destination dans les secteurs de protection renforcée du commerce et de l'artisanat

Code	Libellé
10.1	Transformation et conservation de la viande et préparation de produits à base de viande
	10.13B Charcuterie
10.5	Fabrication de produits laitiers
	10.52 Glaces et sorbets
10.7	Fabrication de produits de boulangerie-pâtisserie et de pâtes alimentaires
	10.71A Fabrication industrielle de pain et de pâtisserie fraîche
	10.71B Cuisson de produits de boulangerie
	10.71C Boulangerie et boulangerie-pâtisserie
	10.71D Pâtisserie
	10.72Z Fabrication de biscuits, biscottes et pâtisseries de conservation
	10.73Z Fabrication de pâtes alimentaires
10.8	Fabrication d'autres produits alimentaires
	10.82Z Fabrication de cacao, chocolat et de produits de confiserie
	10.83Z Transformation du thé et du café
	10.85Z Fabrication de plats préparés
	10.89Z Fabrication d'autres produits alimentaires (soupes, sandwichs, pizzas fraîches...)
11.0	Fabrication de boissons
	11.07B Production de boissons rafraîchissantes
32.1	Fabrication d'articles de joaillerie, bijouterie et articles similaires
	32.12Z Fabrication d'articles de joaillerie et bijouterie
	32.13Z Fabrication d'articles de bijouterie fantaisie et articles similaires
32.2	Fabrication d'instruments de musique
	32.20Z Fabrication d'instruments de musique
32.4	Fabrication de jeux et jouets
	32.40Z Fabrication de jeux et jouets
47.1	Commerce de détail en magasin non spécialisé
	47.11A Commerce de détail de produits surgelés
	47.11B Commerce d'alimentation générale
	47.11C Supérettes
	47.11D Supermarchés
	47.11E Magasins multi-commerces
	47.19A Grands magasins
	47.19B Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
47.2	Commerce de détail alimentaire en magasin spécialisé
	47.21Z Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
	47.22Z Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
	47.23Z Commerce de détail de poisson, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
	47.24Z Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
	47.25Z Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
	47.26Z Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
	47.29Z Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé

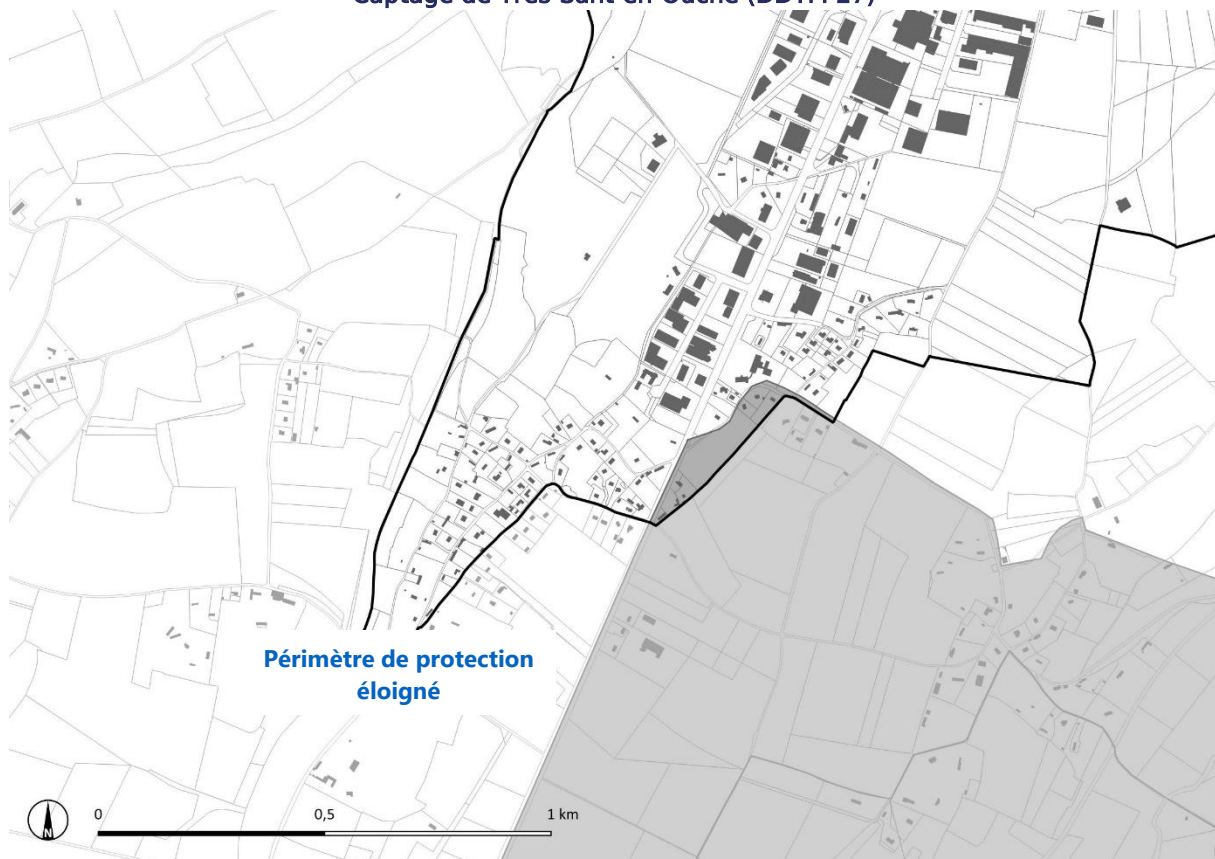
Code	Libellé
47.4	Commerce de détail d'équipements de l'information et de la communication en magasin spécialisé
	47.41Z Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
	47.42Z Commerce de détail de matériels de télécommunications en magasin spécialisé
	47.43Z Commerce de détail de matériel vidéo et audio en magasin spécialisé
47.5	Commerce de détail d'autres équipements du foyer en magasin spécialisé
	47.51Z Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
	47.52A Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m²)
	47.52B Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (plus de 400 m²)
	47.53Z Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
	47.54Z Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
	47.59A Commerce de détail de meubles
	47.59B Commerce de détail d'autres équipements du foyer (appareils d'éclairage, ustensiles ménagers, instruments de musique...)
47.6	Commerce de détail de biens culturels et de loisirs en magasin spécialisé
	47.61Z Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
	47.62Z Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
	47.63Z Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéos en magasin spécialisé
	47.64Z Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
	47.65Z Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
47.7	Autres commerces de détail en magasin spécialisé
	47.71Z Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
	47.72A Commerce de détail de la chaussure
	47.72B Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
	47.73Z Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
	47.74Z Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
	47.75Z Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
	47.76Z Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour animaux en magasin spécialisé
	47.77Z Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
	47.78A Commerce de détail d'optique
	47.78C Autres commerces de détail spécialisé divers (matériel photographique, galeries d'arts commerciales, objets d'arts...)
	47.79Z Commerce de détail de biens d'occasion en magasin (livres, antiquités...)
55.1	Hôtellerie et hébergement similaire
55.2	Hébergement touristique et autre hébergement de courte durée
56.1	Restaurants et services de restauration mobile
	56.10A Restauration traditionnelle
	56.10B Cafétérias et autres libres-services
	56.10C Restauration de type rapide (salons de thé, à emporter...)
56.2	Traiteurs et autres services de restauration
	56.21Z Service des traiteurs
56.3	Débites de boissons
74.2	Activités photographiques
79.1	Activités des agences de voyage et voyagistes
95.1	Réparation d'ordinateurs et d'équipements de communication
95.2	Réparation de biens personnels et domestiques
96.01	Services de blanchisserie-teinturerie
96.02	Services de coiffure et soins de beauté

Périmètre de protection de captages et restrictions associées

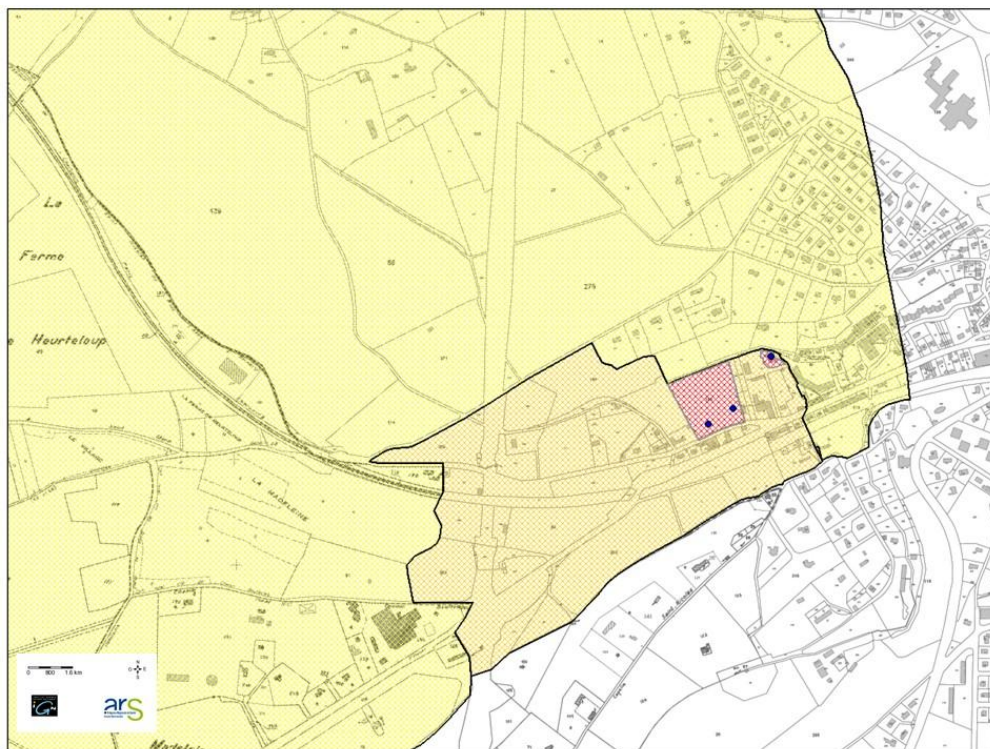
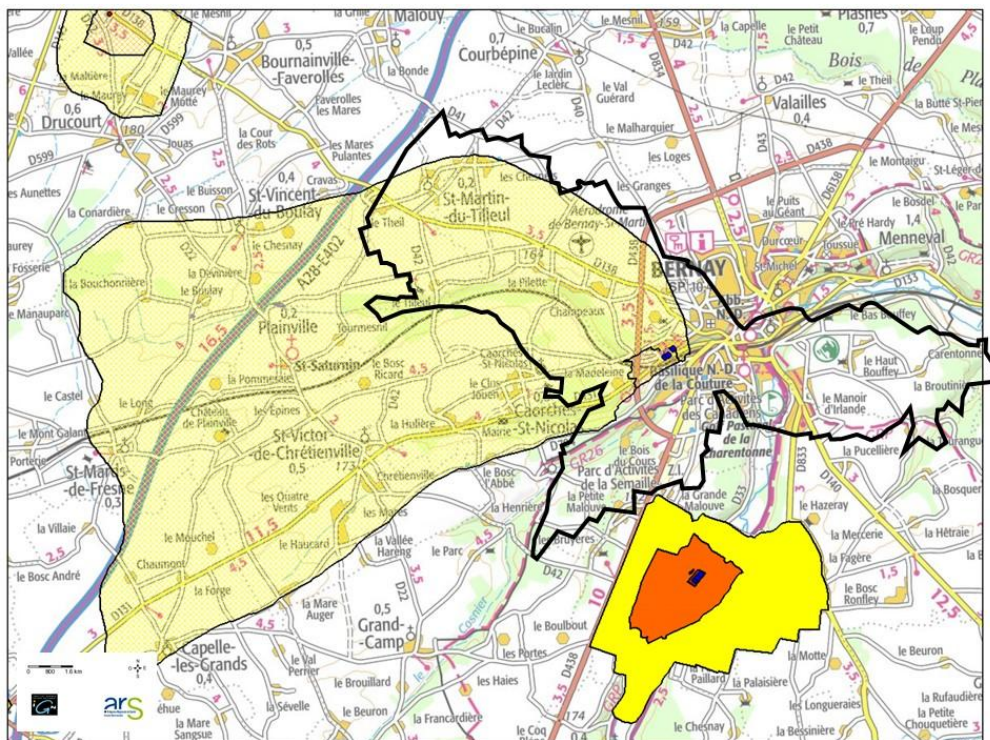
Captage des Bruyères (DDTM 27)



Captage de Tres-Sant-en-Ouche (DDTM 27)



Périmètre de protection des captages impactant la commune de Bernay (ARS Normandie)



Fiche « Teinte et Couleurs » de l'UDAP de l'Eure



LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE LES ESSENTIELS *de l'Eure*

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Normandie)
Conseil ISSN 2492-9727 n°05 – 2 juin 2011 māj 2 sept. 2019 – France POULAIN

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 vieilli. Les tuiles de couleur ardoise (noire) ne sont pas autorisées (cf fiche n°23). Les tons jaune vieilli ou orange peuvent être occasionnellement utilisés pour certains secteurs : jaune vieilli dans la Vallée de l'Epte et orangé pour les tuiles mécaniques de la vallée de Seine.



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.

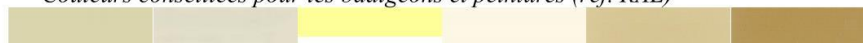
La couleur est obtenue par le choix du matériau lui-même (pierre de Vernon, pierre de Caen, pierre de Saint Leu, pierre de Saint Maximin...), par la coloration des joints ou des enduits par des matières locales, par un badigeon de lait de chaux coloré par des terres naturelles ou par des peintures sur les éléments en bois, notamment les colombages, les lucarnes et évidemment les menuiseries.

Couleurs conseillées pour les enduits (réf. RAL)



1002 1014 1015 7032 8023 2012

Couleurs conseillées pour les badigeons et peintures (réf. RAL)



7032 1013 1019 9001 1001 1011

Les couleurs des menuiseries et ferronneries

Les peintures anciennes associaient à l'huile de lin un élément colorant tel que la chaux (blanc), l'oxyde de cuivre (vert), l'oxyde de fer (brun), le sang de bœuf (grenat)... On privilégiera cette gamme de tons issus de colorants naturels en utilisant des tons moyens plus faciles à marier avec la couleur des pierres ou des enduits. Le blanc est autorisé dans certains cas.

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.

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.

De manière générale, le gris clair ou foncé et le noir ne sont pas des couleurs qui permettent de valoriser le patrimoine et les espaces protégés. Il convient de ne pas se soumettre au diktat de la mode et de préserver nos paysages euros en utilisant des couleurs pastels ou sombres pour les ferronneries ou les menuiseries. Des portails rouge foncé, bleu foncé, marron ou vert foncé peuvent très bien s'adapter avec des murs en briques, en enduits ou en bauge. De même des couleurs pastels, comme au Bec Hellouin (cf fiche Conseil n°34) peuvent être particulièrement adaptés.

Liste des essences végétales locales et invasives

Le tableau ci-dessous présente les essences les plus rencontrées en Normandie, réparties selon les 3 principales strates. *Cette liste n'est pas exhaustive (chambre d'Agriculture de Normandie)*

Essences	Préférences de sol		Croissance
	Sol adapté	Sol non adapté	
Arbres de hauts-jets	Alisier torminal	Sol plutôt frais, tout type de pH, accepte les sols calcaires ou acide	Rapide
	Bouleau verruqueux	Tout type de sol, adapté au sols plutôt secs, pH neutre	Rapide
	Charme	Tous types de sols et de pH	Moyenne
	Châtaigner*	Sol plutôt frais, pH neutre ou acide	Rapide
	Chêne pédonculé*	Sol profond, pH neutre, exigeant en eau	Moyenne
	Chêne sessile	Tous types de sol, supporte bien les sols difficiles	Moyenne
	Cormier	Tous types de sol, supporte bien les sols difficiles	Plutôt lente
	Erable sycomore*	Sol frais et profond, pH neutre ou basique, adapté au sol calcaire	Rapide
	Hêtre	Sol frais et profond bien alimenté en eau, tous type de pH	Moyenne
	Merisier	Sol frais et profond d'au moins 60 cm, pH neutre	Moyenne
	Noyer	Sol frais et profond et riches, pH neutre	Moyenne
	Tilleul à petites feuilles	Sol profond, pH neutre à acide	Rapide
Arbres en cépée		Sol humide, pH neutre ou acide	
	Charme*	Tous types de sols et de pH	Moyenne
	Châtaigner	Sol plutôt frais, pH neutre ou acide	Rapide
	Erable champêtre	Sol frais, tolère les sols calcaires, pH neutre ou basique	Rapide
	Noisetier	Sol frais et profond, pH neutre ou basique	Très Rapide
	Saule blanc*	Sol frais à humide, pH neutre	Très Rapide
	Saule marsault	Sol frais à humide, pH neutre	Très Rapide
Arbustes	Bourdaine	Sol frais à humide, sol acide et neutre	Moyenne
	Cornouiller sanguin	Sol frais, tolère les sols argileux ou calcaires, pH neutre et basique	Rapide
	Fusain d'Europe	Sol profond, pH neutre et basique	Rapide
	Houx	Majorité des types de sols, pH acide ou neutre	Lente
	Néflier	Sol profond, pH neutre	Lente
	Prunellier	Tous types de sols, pH neutre et calcaire	Moyenne
	Sureau noir	Tous types de sols	Rapide
	Viorne	Tous types de sols, pH neutre et basique	Rapide

*Essences pouvant être conduites en arbres têtards

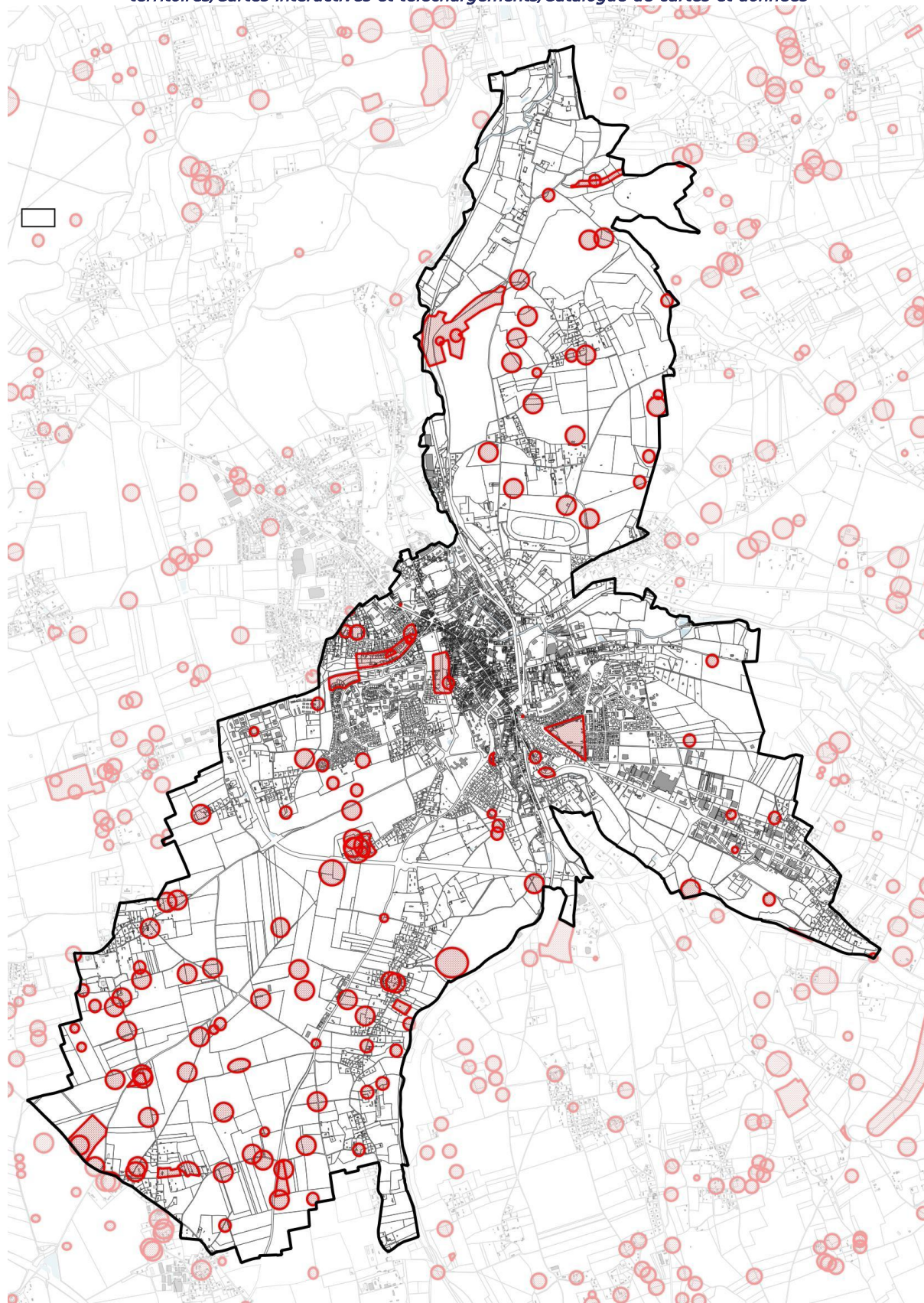
Liste des espèces exotiques envahissantes de Normandie (Conservatoire d'espaces naturels de Normandie)
Ces espèces sont interdites, quelque soit les travaux ou aménagement

Invasives avérées	Invasives potentielles	A surveiller	
Ailanthé glanduleux, Faux vernis du Japon	Cuscuta australe	Ambrosia coronopifolia Torr. & A.Gray	Cotonéaster horizontale
Séneçon en arbre	Eragrostis en peigne	Amarante hybride	Souchet robuste
Griffe de sorcière sensu lato	Impatience du Cap, Balsamine orangée	Brome purgatif	Erigeron annuel
Crassule de Helms	Lindernie fausse-gratiola	Vergerette à fleurs nombreuses	Paquerette des murailles,
Egérie dense	Paspale à deux épis	Epilobe à feuilles étroites	Erigeron de Karvinsky
Grand lagarosiphon	Arbre à papillon	Véronique voyageuse	Galinsoga glabre
Balsamine de l'Himalaya	Herbe de Dallis, Paspale dilaté	Elodée du Canada	Gunnera tinctoria (Molina) Mirb.
Lentille d'eau minuscule	Séneçon du Cap	Jonc grêle	Topinambour
Jussie faux-pourpier, Jussie rampante	Ambrosie à feuilles d'Armoise	Matricaire fausse- camomille	Balsamine de Balfour, Balsamine rose
Jussie à grandes fleurs	Hydrocotyle à feuilles de renoncule	Erable négundo	Queue-de-lièvre
Myriophylle aquatique, Myriophylle du Brésil	Erable sycomore	Marronnier d'Inde	Lentille d'eau turionifère
Renouée du Japon	Azolle fausse-fougère	Ail triquètre	Chèvrefeuille du Japon
Renouée de Bohême	Herbe de la Pampa	Armoise de Chine, Armoise des frères Verlot	Onagre bisannuelle
Rhododendron pontique, Rhododendron de la Mer noire	Cotule pied-de-corbeau	Aster lancéolé	Pétasite odorant
Spartine anglaise	Elodée de Nuttal, Elodée à feuilles étroites	Aster novi-belgii L.	Raisin d'Amérique
Berce du Caucase	Epilobe cilié	Aster écailléux	Griottier
	Balsamine à petites fleurs	Aster à feuilles de saule	Cerisier tardif
	Cytise faux-ébénier, Cytise à grappes, Cytise aubour, faux ébénier	Alysson blanc	Renouée Sakhaline
	Gesse à larges feuilles	Bident à fruits noirs	Sumac amarante, Sumac de Virginie, Sumac vinaigrier
	Lyciet commun	Bunias d'orient	Sagittaire à larges feuilles
	Vigne-vierge commune	Cardaire drave	Cinénaire maritime
	Renouée à nombreux épis	Chénopode fausse ambrosie	Gerbe d'or, Solidage du Canada
	Laurier-cerise, Laurier- palme	Claytone de cuba, Claytone perfoliée	Grande verge-d'or, Solidage tardif
	Robinier faux-acacia	Vergerette de Sumatra	Sporobole fertile
	Rosier rugueux	Sénebière didyme, Corne- de-cerf à deux lobes	Symphorine à fruits blancs
			Epinard de Nouvelle-Zélande

Invasives avérées	Invasives potentielles	A surveiller	
		Verveine de Buenos-Aires	Sainfoin d'Espagne
		Yucca gloriosa	Galinsoga cilié
		Vergerette du Canada	Mahonia faux-houx
		Montbretia	Onagre à grandes fleurs
		Stramoine, Datura officinal, Pomme- épineuse	Millet des rizières, Panic à fleurs dichotomes
		Renouée d'Aubert, Voile de mariée	

Zones d'effondrement en lien avec les cavités souterraines

La carte ci-dessous est celle de l'état connu à la date d'approbation du PLU
La dernière version détaillée est consultable sur le portail cartographique de la prefecture de l'Eure
<https://www.eure.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Connaissance-des-territoires/Cartes-interactives-et-telechargements/Catalogue-de-cartes-et-donnees>



Prise en compte du risque d'effondrement lié à la présence de cavité souterraine dans le département de l'Eure

La présente notice élaborée par la direction départementale des territoires et de la mer de l'Eure constitue une aide pour l'élaboration de projets des collectivités locales et des porteurs de projets privés et une aide à la décision des services instructeurs.

Les dispositions de cette notice départementale sont applicables aux secteurs soumis au risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines.

Cette notice édicte des principes de constructibilité dans les secteurs concernés par le risque d'effondrement lié à la présence de cavité souterraine en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Dans l'objectif d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens, il est posé comme principe que toute nouvelle construction* est interdite dans le périmètre de risque des cavités souterraines.

Un tableau d'aide à la décision est annexé à cette notice : il détaille la faisabilité des projets en fonction de la localisation du projet. Les principaux termes utilisés dans cette notice sont définis dans le glossaire au regard du risque (identifiés par *). Ils peuvent différer des définitions propres à l'urbanisme.

Contexte départemental

Les cavités souterraines et en particulier les marnières sont un témoignage de l'histoire de notre département. Pendant plusieurs siècles, leur exploitation fut indissociable de l'activité agricole du département de l'Eure. Abandonnées au fil du temps, leurs puits d'accès ont été comblés et leur localisation lentement oubliée à mesure que le paysage en surface se transformait. Le territoire s'est ensuite fortement urbanisé oubliant parfois cette partie de son histoire. De nos jours, c'est à l'occasion d'effondrements aux conséquences parfois tragiques, qu'elle se rappelle à nous. Ce risque se manifeste par des désordres susceptibles d'apparaître à tout moment et souvent sans signe précurseur. Les effondrements liés à la présence de cavité souterraine sont difficilement prévisibles et potentiellement dangereux pour les personnes et les biens. Les cavités évoluent avec le temps et leur dégradation est inéluctable.

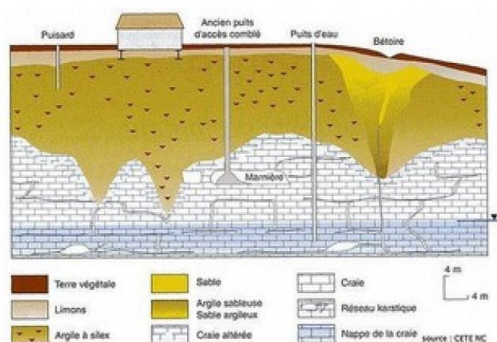
Depuis 2005, la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) a développé afin d'informer toutes les parties prenantes (citoyens, maires, notaires ...) sur la présence ou non de cavités souterraines : l'atlas des cavités souterraines. Celui-ci est disponible sur le site internet des services de l'État, www.eure.gouv.fr.

Les risques liés aux effondrements de cavités souterraines

Les cavités souterraines sont des vides qui affectent le sous-sol, pouvant provoquer soit des effondrements, soit des affaissements. Plusieurs facteurs conditionnent l'existence de ces cavités souterraines : exploitation de la craie dans le sous-sol, exploitation à flanc de coteaux ou par puits, présence d'eau souterraine et petite exploitation agricole ou forestière.

Dans le département, le principal facteur d'existence de ces cavités souterraines est la présence de craie, très présente dans le sous-sol.

Les effondrements et les affaissements peuvent être le résultat soit de phénomènes naturels comme les karsts (ou bétoures), soit de phénomènes anthropiques issus de l'exploitation de carrières souterraines par l'homme.



Typologie des cavités souterraines. Source : CETE NC.



Effondrement d'une marnière, Saint Mards de Fresne. Source : DDTM27

Toutes les cavités souterraines ont une évolution dans le temps et leur dégradation est inévitable par :

- **Phénomène naturel** : les circulations d'air et d'eau entraînent des variations de la teneur en eau dans la roche et des modifications de la résistance mécanique. Elles dégradent lentement les matériaux, ce qui entraîne l'instabilité de la cavité souterraine (dissolutions fragilisant le toit). Les épisodes de fortes précipitations et les différences de températures sont des facteurs naturels accélérant les phénomènes de dissolution et de déstabilisation.

- **Phénomène anthropique** : l'utilisation des cavités souterraines comme puits, les fuites des réseaux collectifs d'assainissement, l'assainissement individuel par infiltration de l'eau dans le sol ... sont les premières causes de dissolution excessive des piliers et du toit d'une cavité souterraine. Ces facteurs peuvent d'ailleurs accélérer la dégradation et favoriser la création de réseaux karstiques.

Ces vides, souvent mal connus ou oubliés, dont certains sont situés aujourd'hui au cœur des zones urbaines, peuvent être à l'origine d'effondrements brutaux et imprévisibles.

Contexte réglementaire

► Article R111-2 du code de l'urbanisme

La prise en compte des risques dans l'urbanisme constitue un enjeu majeur pour la protection des biens et des personnes et relève d'une responsabilité partagée entre l'État et les collectivités. L'État met à disposition ses connaissances sur les risques, leur localisation et leurs caractéristiques.

Les collectivités ont l'obligation de prendre en compte l'existence des risques lors de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme et lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols.

« 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 ».

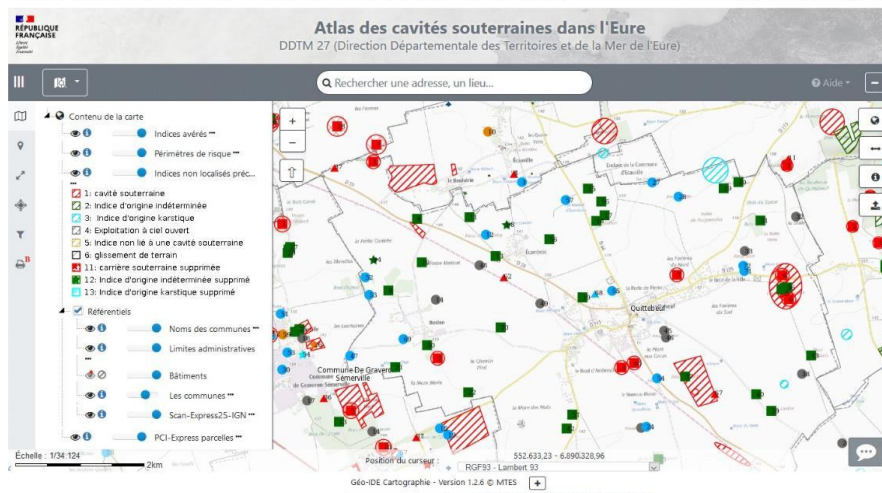
L'article R111-2 du code de l'urbanisme est d'ordre public. Il permet à l'autorité compétente de refuser ou d'assortir de prescriptions un projet de construction. Une construction située dans le périmètre de risque d'une cavité souterraine est de nature à porter atteinte à la sécurité de ses occupants, les services instructeurs peuvent donc utiliser l'article R111-2 du code de l'urbanisme pour refuser certains permis de construire ou imposer une implantation des constructions en dehors du périmètre de risque d'une cavité souterraine.

Pour réglementer l'implantation de nouvelles constructions, il est nécessaire de prendre en compte la nature de la cavité souterraine, sa localisation (précise ou non) et la situation du projet par rapport au périmètre de risque associé à la cavité.

La mise en œuvre des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme doit être clairement justifiée et motivée par les éléments de connaissance du risque et du contexte de la demande d'autorisation d'urbanisme. Ces éléments de connaissance sont disponibles dans l'atlas des cavités souterraines.

Atlas des cavités souterraines

En 1995 et 2001, à la suite de nombreux effondrements, l'Etat a lancé une campagne départementale de recensement des indices de cavités souterraines connues : archives, enquêtes communales, analyses de photographies aériennes et cartographiques, ... Ces recensements ont permis de répertorier près de 20 000 indices de cavités souterraines au sein d'une base de données. Cette base de données est aujourd'hui mise à jour de façon régulière dès lors que de nouvelles informations sont communiquées à la DDTM de l'Eure (inventaires communaux, effondrements constatés, études spécifiques, déclarations vérifiées, témoignages).



Extrait de l'atlas des cavités souterraines de l'Eure. Source : Site internet www.eure.gouv.fr

Cette base de données recense :

- les marnières et autres cavités souterraines,
- les carrières à flanc de coteau,
- les bétroires,
- les carrières à ciel ouvert,
- les cavités souterraines non liées à une extraction de matériaux (puits à eau, puisards, caves),
- les indices dont on ne connaît pas la nature exacte et qui sont dénommées par le terme d'origine indéterminée.

Cette base de données a plusieurs objectifs :

- donner au citoyen l'information concernant le risque cavités souterraines,
- servir d'outil d'aide à la décision dans le domaine de l'application du droit des sols (permis de construire ...),
- disposer d'un outil unique centralisant toutes les informations relatives aux cavités souterraines.

Tous les indices de cavités souterraines recensés sont disponibles dans l'atlas des cavités souterraines qui est accessible sur le site internet des services de l'État, www.eure.gouv.fr. Cet atlas se présente sous la forme d'une carte interactive qui permet une visualisation à la parcelle.

Les communes concernées sont automatiquement informées par courrier de toutes modifications.

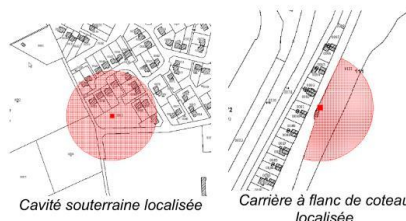
Les informations ayant permis de référencer un indice de cavité souterraine sont disponibles sur demande auprès de la DDTM de l'Eure.

A ce jour, l'atlas recense près de 20 000 indices de cavités souterraines dont près de 8 000 marnières.

► Indices représentés dans l'atlas des cavités souterraines

• Les cavités souterraines localisées précisément

Il s'agit de **cavités souterraines dont la localisation est connue précisément**. La source de ces indices peut provenir des recensements communaux réalisés par le préfet en 1995 et 2001, de documents d'archive, d'un effondrement constaté, d'un témoignage local, d'un indice de surface... dès lors que l'information permet de définir précisément la nature de la cavité et sa localisation. Les indices de cavité souterraine sont entourés d'un disque représentant le périmètre de sécurité. Lorsque les caractéristiques de la cavité souterraine sont connues, le périmètre peut être adapté aux caractéristiques et dimensions des galeries. Dans le cas contraire, ce périmètre est défini par le plus grand périmètre de sécurité connu sur la commune ou à défaut sur la commune voisine (entre 30 mètres et 120 mètres).



• Les indices d'origine indéterminée

Il s'agit d'indices visibles sur le terrain **dont la nature et les origines ne sont pas connues**. Ces indices peuvent être des marnières, mais il peut aussi s'agir d'une béttoire, d'une ancienne extraction de matériaux à ciel ouvert, d'une ancienne mare ou de tout élément passé d'occupation du terrain pouvant conduire à des affaissements de surface. Compte tenu de l'incertitude liée à cet indice, aucun périmètre de sécurité n'est mis en place. Il est cependant conseillé de mener des études complémentaires afin de caractériser le risque.



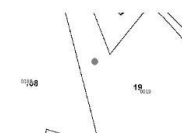
• Les indices de béttoires

Les **béttoires** sont en général recensées à partir des cartographies du BRGM, d'études ou de témoignages locaux. Les indices de béttoire sont entourés d'un périmètre de sécurité de 35 mètres de rayon, en référence au règlement sanitaire départemental.



• Les exploitations à ciel ouvert

Il s'agit d'**anciennes extractions de matériaux à ciel ouvert** qui ont été rebouchées. Ces exploitations peuvent générer des mouvements de terrain préjudiciables pour les constructions à l'aplomb (tassement, affaissement). Ces mouvements sont plus la conséquence d'un remblaiement anarchique que de la présence de la carrière elle-même. Ces indices sont généralement issus des cartographies du BRGM, de l'IGN ou des archives. Ces indices ne sont pas concernés par un périmètre de sécurité.



• Les indices non liés à une cavité souterraine

Il s'agit de **cavités souterraines non liées à une extraction de matériaux** : puits à eau, puisards, caves ... Les risques associés à ces indices sont circonscrits à l'aplomb de l'indice. Ces indices ne sont pas concernés par un périmètre de sécurité.

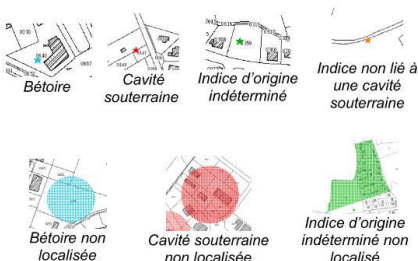


• Les indices supprimés

Lorsque des indices sont supprimés de la base de données de la DDTM de l'Eure, l'information ne disparaît pas de l'atlas des cavités souterraines mais apparaît sous la forme d'une étoile (un indice ponctuel) ou de hachures très larges (un indice non localisé précisément) afin d'assurer la meilleure traçabilité de l'information.

Un indice peut être supprimé pour plusieurs raisons :

- une recherche précise sur le terrain (décapage ou sondage) a permis d'écarter toute présomption de cavité souterraine ;
- la cavité a été totalement comblée.



• Les indices non localisés précisément

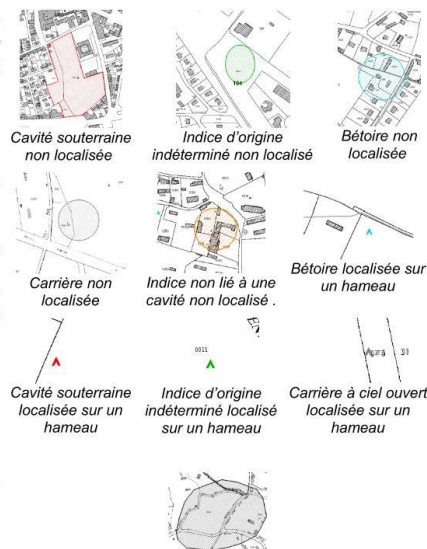
Les informations recensées sur les cavités ne permettent pas toujours de les localiser précisément. Si l'information permet néanmoins d'identifier un secteur limité au sein duquel se trouve l'indice de cavité, celui-ci est représenté sous la forme d'un polygone ou cercle hachuré dont la couleur dépend du type de cavité.

Ce type d'indice a trois principales origines :

- les archives localisant la cavité sur une parcelle sans plus de précision (cas des parcelles napoléoniennes) ;
- les cartes à grande échelle, la zone hachurée est alors un cercle dont le rayon correspond à l'échelle d'exploitation de la carte ;
- les campagnes de recensements lancées par la préfecture en 1995 et 2001.

Parfois, seul le nom du hameau est cité pour localiser la cavité. L'indice est alors représenté par une tente ou un tipi.

Toutefois, pour des raisons de lisibilité, le périmètre de sécurité n'est pas affiché sur la carte. Le périmètre applicable à ces zones hachurées correspond au plus grand périmètre de sécurité connu sur la commune ou sur la commune voisine.

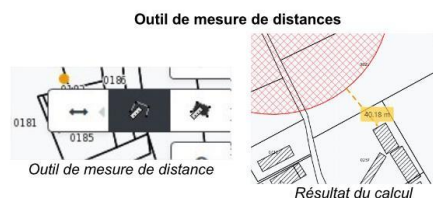


• Glissements de terrain

Les secteurs ayant subi des glissements de terrain sont identifiés par un polygone hachuré gris à titre d'information.

► Outils et informations disponibles sur l'atlas des cavités souterraines

L'atlas des cavités souterraines possède un outil qui permet de mesurer les distances. Grâce à celui-ci, on peut déterminer la distance à laquelle se trouve une parcelle ou une construction par rapport au périmètre de sécurité d'une cavité recensée mais non localisée précisément.



Identifiant de l'indice

En cliquant sur un indice avec l'outil information, l'identifiant départemental de l'indice apparaît, comprenant 8 chiffres, les cinq premiers chiffres correspondant au code INSEE de la commune (ex. 27244) et les trois derniers à l'identifiant communal de l'indice (103). Ces identifiants sont utilisés par la DDTM de l'Eure afin de nommer et identifier les indices.

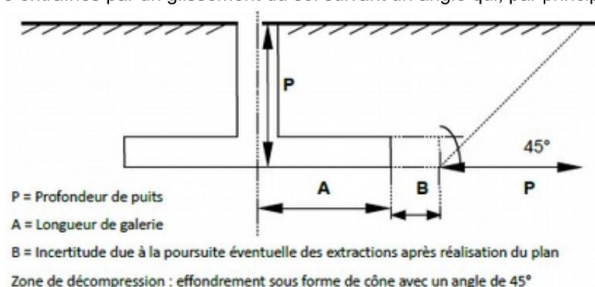


► Périmètre de sécurité

En l'absence de plan de prévention des risques (PPR), des périmètres de sécurité ont été mis en place autour des indices de cavités souterraines, afin d'interdire, limiter et réglementer les constructions dans les périmètres de risque.

Le risque d'effondrement d'une cavité souterraine n'est pas limité à l'aplomb de celle-ci. En analysant les caractéristiques des cavités souterraines du département, il est cependant possible de déterminer un périmètre de risque en dehors duquel les risques d'effondrement ne sont plus à craindre.

Pour déterminer le périmètre de sécurité, il faut ajouter une zone de décompression, aussi appelée cône d'effondrement, au sein de laquelle les terrains peuvent être entraînés par un glissement du sol suivant un angle qui, par principe de précaution, est égal à 45°.



$$\text{RAYON MIS EN PLACE : } R = A + B + P$$

Calcul du périmètre de sécurité. Source : DDTM de l'Eure.

Le périmètre de risque ou de sécurité correspond à un cercle dessiné autour d'un indice (puits, effondrement ...). Le rayon est défini par la profondeur du puits, la longueur de la plus grande galerie connue (celle-ci majorée par une incertitude concernant la poursuite de l'exploitation après réalisation du plan de la marnière) et de la longueur de la zone de décompression. Le cône d'effondrement étant calculé avec un angle de 45°, cela revient à prendre en compte la profondeur de la cavité.

Lorsque les caractéristiques d'une cavité souterraine (profondeur, longueur des galeries ...) ne sont pas connues, par principe de précaution, le périmètre le plus élevé identifié sur la commune (ou à défaut de la commune voisine) est appliqué.

Autour des indices de bétoires, un périmètre de sécurité de 35 mètres est appliqué en référence au règlement sanitaire départemental.

En cas d'exploitation à flanc de coteaux, il convient de définir un demi-cercle en amont du point d'entrée de la cavité souterraine où le risque d'éboulement existe. Lorsque les caractéristiques géographiques de la cavité souterraines sont connues, sa représentation sur l'atlas est adaptée en fonction de sa géographie précise : sa forme n'est plus celle d'un disque.

Dans le cas, d'une cavité souterraine dont l'existence est reconnue mais dont la localisation est imprécise voire inconnue, il est plus difficile de mettre en place un rayon de sécurité, et la lecture de la carte s'en trouverait compliquée. En effet, la zone d'incertitude de la localisation peut correspondre à une parcelle ou à un lieu-dit, c'est pourquoi un polygone ou un cercle hachuré est représenté sur cette surface, toutefois lors de l'instruction, les dossiers seront étudiés au cas par cas afin de prendre en compte le périmètre de sécurité en plus de la zone d'incertitude de la localisation.

Principes de constructibilité en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme

En l'absence de plan de prévention du risque cavités souterraines, les principes suivants permettent d'apprécier la prise en compte d'effondrement lié à la présence de cavité souterraine dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme déposées.

L'article R111-2 du code de l'urbanisme permet de refuser un permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Une construction située dans le périmètre de risque d'une cavité souterraine est de nature à porter atteinte à la sécurité de ses occupants.

D'après la jurisprudence administrative, l'article R111-2 du code de l'urbanisme s'applique également aux certificats d'urbanisme, aux permis de lotir et aux déclarations préalables.

Pour réglementer l'implantation de nouvelles constructions, les services de l'État prennent en compte la nature de la cavité souterraine, sa localisation (imprécise ou non) et la situation du projet (y compris sa filière d'assainissement : eaux pluviales et usées) par rapport au périmètre de risque associé à la cavité.

Il n'y a pas de restrictions des règles d'urbanisme au droit d'un indice de cavité souterraine supprimé.

Compte tenu des connaissances du territoire, les projets de constructions sont traités de la façon suivantes :

► 1^{er} cas : Présence d'une cavité souterraine naturelle ou anthropique localisée précisément

Lorsque la cavité souterraine (d'origine naturelle ou anthropique) est localisée précisément, le périmètre de risque associé est considéré comme inconstructible.

Sont interdits dans le périmètre de risque :

- les nouvelles constructions (individuelle, collective, établissement recevant du public (ERP), établissement stratégique, ...)
- les nouvelles constructions dont l'accès se situe au droit de la cavité souterraine, lorsqu'une cartographie de celle-ci a été réalisée
- les extensions d'ERP sensibles et d'établissements stratégiques
- les ERP dont l'accès se situe dans le périmètre de risque ou dans la zone hachurée, exception faite si un accès secondaire est situé en dehors du périmètre de risque.
- les parkings d'ERP
- les extensions de campings (création de nouveaux emplacements, augmentation de la capacité d'accueil).
- les changements de destination
- la réhabilitation sauf après sinistre non lié à un effondrement lié à une cavité souterraine
- Les apports d'eau (piscine, plan d'eau, filière d'assainissement ...).

Sont autorisés en périmètre de risque dès lors que le projet ne se situe pas au droit du puits :

- l'adaptation et la rénovation de constructions existantes à condition de ne pas en changer la destination, ni d'augmenter l'emprise au sol, la surface plancher et le nombre d'unité de logement.
- une extension mesurée, en une ou plusieurs fois, à condition qu'elle n'excède pas au total 30 % de l'emprise au sol du bâtiment auquel elle est accolée pour les activités économiques, commerciales, agricoles et pour les logements d'habitation il ne doit pas non plus y avoir d'augmentation d'unité de logement.
- une annexe à condition qu'elle n'excède pas 30 % de l'emprise au sol de l'ensemble du bâti d'une unité foncière pour les activités économiques, commerciales, agricoles et pour les logements d'habitation.
- une habitation légère de loisirs à condition qu'elle n'excède pas 20 m² par unité foncière.
- pour les extensions, annexes et habitations légères de loisirs, un historique des autorisations d'urbanisme permettra de constater les demandes antérieures. Le cumul extension de 30 % et annexe de 30 % n'est pas autorisé.
- un abri de jardin à condition qu'il n'excède pas 20 m² par unité foncière. Un abri de jardin peut être cumulé avec une extension ou une annexe.
- un carport par unité foncière à condition qu'il soit au moins ouvert sur 3 côtés et sans fondations ou peu profondes.

- un hangar de stockage par unité foncière pour les activités agricoles à condition qu'il soit au moins ouvert sur 3 côtés et sans fondations ou peu profondes.
- la reconstruction après sinistre sur la même emprise au sol et sans augmentation du nombre d'unité de logement, à condition que le sinistre ne soit pas lié au risque cavités souterraines et n'expose pas l'usager à un risque majeur avéré. La filière d'assainissement (eaux pluviales et usées) doit se situer en dehors du périmètre de risque.
- les parkings à usage privatif, sont autorisés dans le périmètre de risque ou dans la zone hachurée si aucune autre solution ne permet de les implanter ailleurs sur la parcelle. Une attention particulière sera portée sur la gestion des eaux de surface.
- les équipements techniques ou de réseaux, sauf éoliennes, pipelines, pylones électriques de très haute tension.

En dehors du périmètre de risque les projets sont autorisés. Il doit cependant exister une zone sur la parcelle suffisamment grande en dehors du périmètre de risque permettant la jouissance du bien et la réalisation de sa filière d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées).

► 2^{ème} cas : Présence d'une carrière à ciel ouvert et indice non lié à une carrière

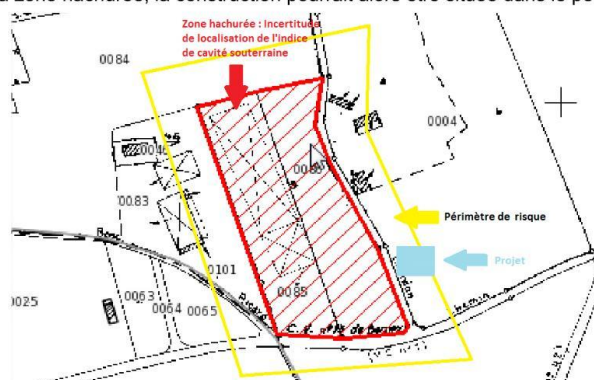
Les nouvelles constructions ou projets sont autorisés dans le périmètre des carrières à ciel ouvert (zone hachurée lorsque celle-ci n'est pas localisée précisément) et à proximité d'indice non lié à une carrière (puits à eau, puisards ...). Toute nouvelle construction au droit d'un indice non lié à une cavité souterraine, lorsqu'il est localisé précisément, est interdite. Lorsque l'on parle de carrières à ciel ouvert, il s'agit d'anciennes carrières qui ont été comblées. Des désordres en surface peuvent cependant survenir sans porter atteinte, en général, à la sécurité publique.

► 3^{ème} cas : Présence d'un indice d'origine indéterminé

Lorsque l'origine de l'indice est indéterminée, qu'il soit localisé ou non, les nouvelles constructions et projets sont autorisés y compris dans la zone hachurée (lorsque celui-ci n'est pas localisé précisément). Seule est interdite une nouvelle construction au droit de l'indice, lorsque celui-ci est localisé précisément. Il est également conseillé de réaliser des investigations géotechniques afin de déterminer la nature et l'origine de l'indice.

► 4^{ème} cas : Présence d'une cavité souterraine naturelle ou anthropique non localisée précisément

Lorsque la localisation de l'indice de cavité souterraine est trop imprécise, non localisée précisément sur un hameau, un lieu-dit ou une parcelle napoléonienne de très grande superficie, un polygone ou cercle hachuré représente cette surface d'incertitude. Pour des questions de lisibilité le périmètre de risque devant entourer cette zone hachurée n'apparaît pas. Il est cependant nécessaire de le prendre en compte, notamment lorsque le projet est situé à proximité de la zone hachurée, en effet, si après études la cavité souterraine est localisée en limite de la zone hachurée, la construction pourrait alors être située dans le périmètre de risque.



S'il existe sur la parcelle concernée une zone suffisamment grande non touchée par le risque (zone hachurée et périmètre de risque), permettant la jouissance du bien et pour la réalisation de sa filière d'assainissement (eaux pluviales/eaux usées), un avis favorable est donné avec notification d'une zone inconstructible correspondant à la zone hachurée et au périmètre de risque.

Si ce n'est pas le cas, des prescriptions pourront être demandées, telles que des études complémentaires afin de localiser précisément la cavité recensée. Si après ces investigations, rien ne permet de prouver que la cavité est située en limite de la zone hachurée, un avis favorable sera délivré. Parfois seul un décapage ou une campagne de sondages permettent de lever l'avis défavorable.

Les nouvelles constructions et projets sont cependant autorisés sur les parcelles concernées par une cavité souterraine localisée sur un hameau.

Néanmoins, chacune des demandes est particulière et le traitement de ces avis dépend fortement du type d'indice, de l'origine de l'information, de la taille de la zone hachurée, de la taille de la parcelle concernée et du projet de construction. Il est nécessaire d'examiner ces avis au cas par cas et de consulter la DDTM de l'Eure

Dans tous les cas, lors de la délivrance d'un avis favorable, la présence d'un indice, à proximité ou sur une partie de la parcelle support du projet, est signalée au pétitionnaire, qui prend ensuite la responsabilité de poursuivre ou non la réalisation de son projet.

Des études complémentaires pourront permettre d'améliorer la connaissance du risque et de diminuer les contraintes d'inconstructibilité (adaptation du périmètre de risque). Cependant, elles ne permettent pas de réduire ou de supprimer le risque généré par la carrière souterraine, pour cela, le comblement est la seule solution.

Grilles d'analyse

	Cavité souterraine localisée précisément					
	Le projet est au droit de l'indice	Le projet est dans le périmètre de risque	La filière eaux pluviales et/ou eaux usées ¹ est dans le périmètre de risque	Seuls les accès sont dans le périmètre de risque	Les accès sont au droit de la cavité	Le projet est en dehors ou à proximité du périmètre de risque
Nouvelle construction	⊖	⊖	⊖	O ²	⊖	O
Extension mesurée inférieure à 30 %	⊖	O	⊖	O	⊖	O
Extension ERP sensible	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	O
Extension établissement stratégique	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	O
Extension ERP inférieure à 30 %	⊖	O	⊖	O	⊖	O
Extension bâtiment d'activités économiques, commerciales, agricoles	⊖	O	⊖	O	⊖	O
Extension camping	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	O
Annexe inférieure à 30 %	⊖	O	⊖	O	⊖	O
Abri de jardin inférieur à 20m ²	⊖	O	⊖	O	⊖	O
Carport ouvert sur 3 cotés sans fondation	⊖	O	⊖	O	⊖	O
Habitation légère de loisirs inférieure à 20 m ²	⊖	O	⊖	O	⊖	O
Hangar agricole ouvert sur 3 côtés sans fondation	⊖	O	⊖	O	⊖	O
Adaptation, rénovation bâti	O	O	⊖	O	O	O
Changement de destination	⊖	⊖	⊖	O	⊖	O
Réhabilitation	⊖	⊖	⊖	O	⊖	O
Reconstruction après sinistre	⊖	O	⊖	O	⊖	O
Piscine, plan d'eau, apport d'eau	⊖	⊖	⊖	O	⊖	O
Parking privé	⊖	O	⊖	O	⊖	O
Parking ERP, ERP sensibles, établissement stratégique	⊖	⊖	⊖ ³	O	⊖	O

Grille d'analyse pour les projets concernés par une cavité souterraine localisée précisément. Source : DDTM de l'Eure.

	Indice localisé précisément			Indice non localisé précisément			
	Le projet ⁴ est au droit de l'indice	Le projet est dans le périmètre de risque	Le projet est en dehors ou à proximité du périmètre de risque	Le projet est dans la zone hachurée	Le projet est dans le périmètre de risque	Le projet est en dehors de la zone hachurée et du périmètre de risque	Le projet est concerné par une cavité souterraine localisée sur un hameau
Cavité souterraine anthropique	⊖	⊖	O	⊖	Examen au cas par cas	O	O
Cavité souterraine d'origine karstique	⊖	⊖	O	⊖	Examen au cas par cas	O	O
Indice d'origine indéterminée	⊖	O	O	O	O	O	O
Carrière à ciel ouvert	O	O	O	O	O	O	O
Indice non lié à une cavité souterraine	⊖	O	O	O	O	O	O

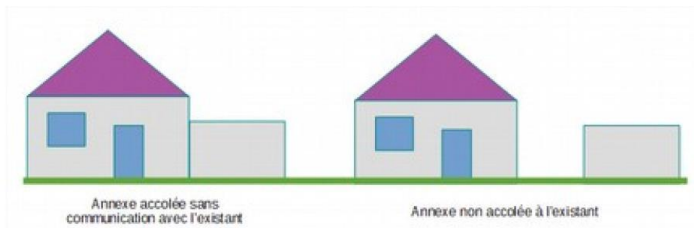
Tableau de synthèse pour la prise en compte des risques dans les autorisations d'urbanisme. Source : DDTM de l'Eure.

(O : avis favorable / ⊖ : avis défavorable)

- 1 La filière eaux pluviales et/ou eaux usées de la nouvelle construction.
- 2 Avis défavorable pour les ERP (hors ERP sensibles et établissement stratégique), sauf si un accès secondaire est en dehors du périmètre de risque.
- 3 Gestion des eaux de surface pour les parkings.
- 4 Le projet y compris sa filière eaux pluviales et/ou eaux usées.

Glossaire

Annexe : local secondaire non affecté à l'habitation et sans communication directe avec celle-ci, attenant ou non au bâtiment principal, constituant une dépendance non habitable* telle que : réserve, cellier, remise, abri de jardin, garage, atelier non professionnel, appentis ...



Changement de destination / d'usage : transformation de l'utilisation d'un local ou d'une construction en vue d'en modifier son utilisation. Un bâtiment agricole (grange) ou un garage transformé en habitation est un changement de destination*.

Emprise au sol : l'emprise au sol* est définie comme étant la projection verticale des bâtiments au sol. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol* les ornements, les débords et surplombs de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux.

Établissement recevant du public (ERP) : tout bâtiment, local ou enceinte, public ou privé, accueillant des personnes autres que des employés. Une entreprise non ouverte au public, mais seulement au personnel n'est pas un ERP*.

Établissements sensibles : ERP* accueillant un public sensible et vulnérable. Les dispositifs de gestion de crise à mettre en œuvre pour évacuer leurs occupants en cas de sinistre sont particulièrement complexes.

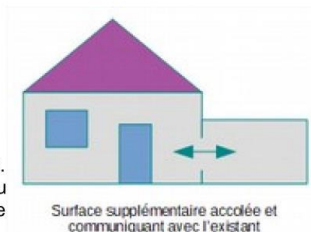
- Les structures d'accueil des personnes âgées et des personnes en situation de handicap ;
- hôpitaux, cliniques, établissements de santé avec hébergement hors établissement de santé ;
- Les établissements d'éveil, d'enseignement et de formation avec ou sans hébergement ;
- Les centres de vacances ou de loisirs avec ou sans hébergement ;
- Les hôtels et résidences hôtelières accueillant plus de 50 personnes ;
- Les établissements pénitentiaires.

Les ERP* ayant une capacité d'accueil supérieure à 300 personnes sont considérés comme des ERP sensibles*.

Établissements stratégiques : bâtiments nécessaires à la gestion de crise et services vitaux :

- Centres de secours, casernes de pompiers ;
- Gendarmerie, commissariat ;
- Bâtiments nécessaires à la sécurité civile ;
- Préfecture et sous préfecture ;
- Mairies ;
- Sièges EPCI et autres collectivités ;
- Services techniques des collectivités (hors local secondaire de stockage).

Extension : agrandissement accolé à une construction existante, un accès reliant les deux parties. Est qualifiée d'extension* une construction dont l'emprise au sol* est inférieure à 50 % à celle du bâtiment auquel elle est accolée, dans le cas contraire elle sera considérée comme une nouvelle construction*.



Habitable : s'entend comme local habitable*, si un bâtiment est hors d'eau et hors d'air comprenant des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil et des pièces de services indispensables pour permettre à son / ses occupant(s) d'y vivre en autonomie (salle d'eau ou de bain, WC, cuisine...). Les autres pièces de service et annexes, tels que garage, abri... ne sont pas considérées comme étant habitables*. N'est pas considéré comme habitable* un bâtiment où des personnes ne peuvent y vivre dans des conditions de salubrité.

Habitation légère de loisirs (HLL) : construction non bâtie sur fondations, à usage de loisirs, démontable ou transportable, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière dont la surface est inférieure à 40 m². Un mobil home devient une habitation légère de loisirs* s'il perd sa mobilité.

Nouvelle construction : création de bâtiment quelle que soit sa destination, hors extension* et annexe*.

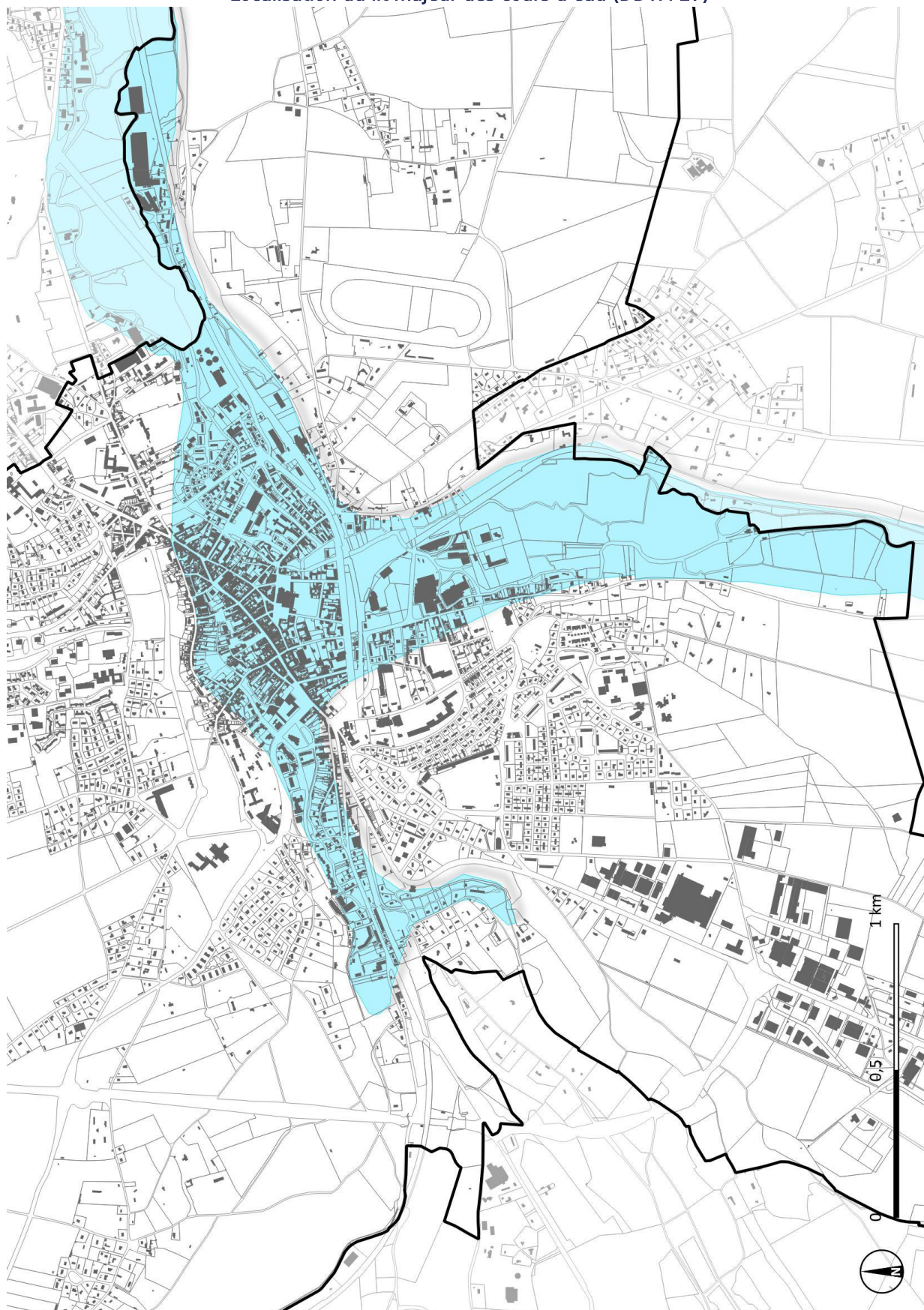
Réhabilitation : travaux permettant de rendre à nouveau habitable* ou son usage d'origine à un local ou une construction.

Rénovation et entretien : travaux de remise à neuf du bâtiment et travaux usuels d'entretien (tels que des aménagements intérieurs, réfection de façade, des toitures, changement de fenêtre).

Unité de logement : un ensemble ou sous-ensemble d'une construction, qui dispose d'un niveau d'équipements suffisant (espace de couchage, WC, salle de bain, cuisine) pour permettre à son / ses occupant(s) d'y vivre en autonomie (ex : studio d'étudiant dans une maison d'habitation).

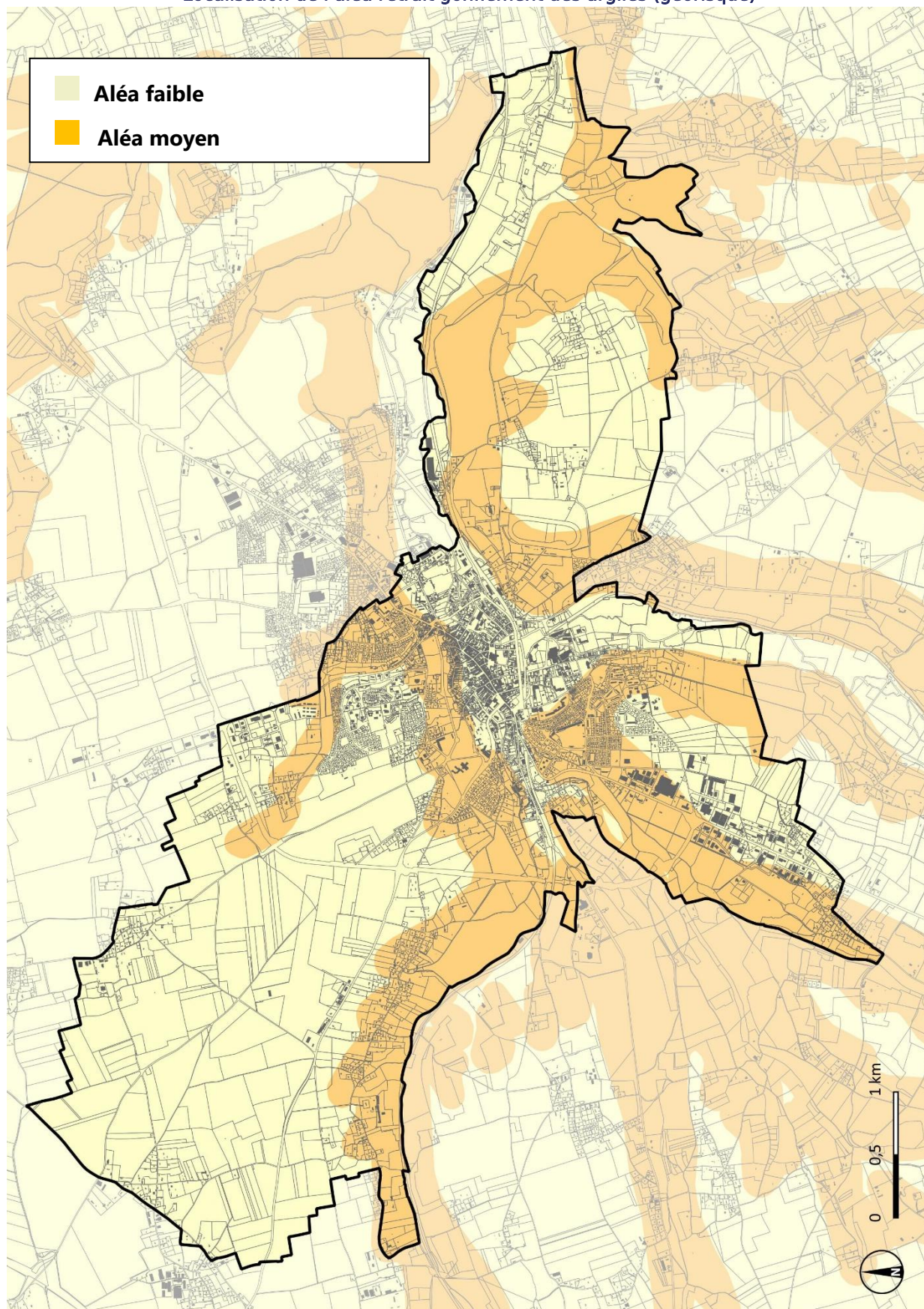
Repérage des secteurs correspondant au lit majeur des cours d'eau

Localisation du lit majeur des cours d'eau (DDTM 27)



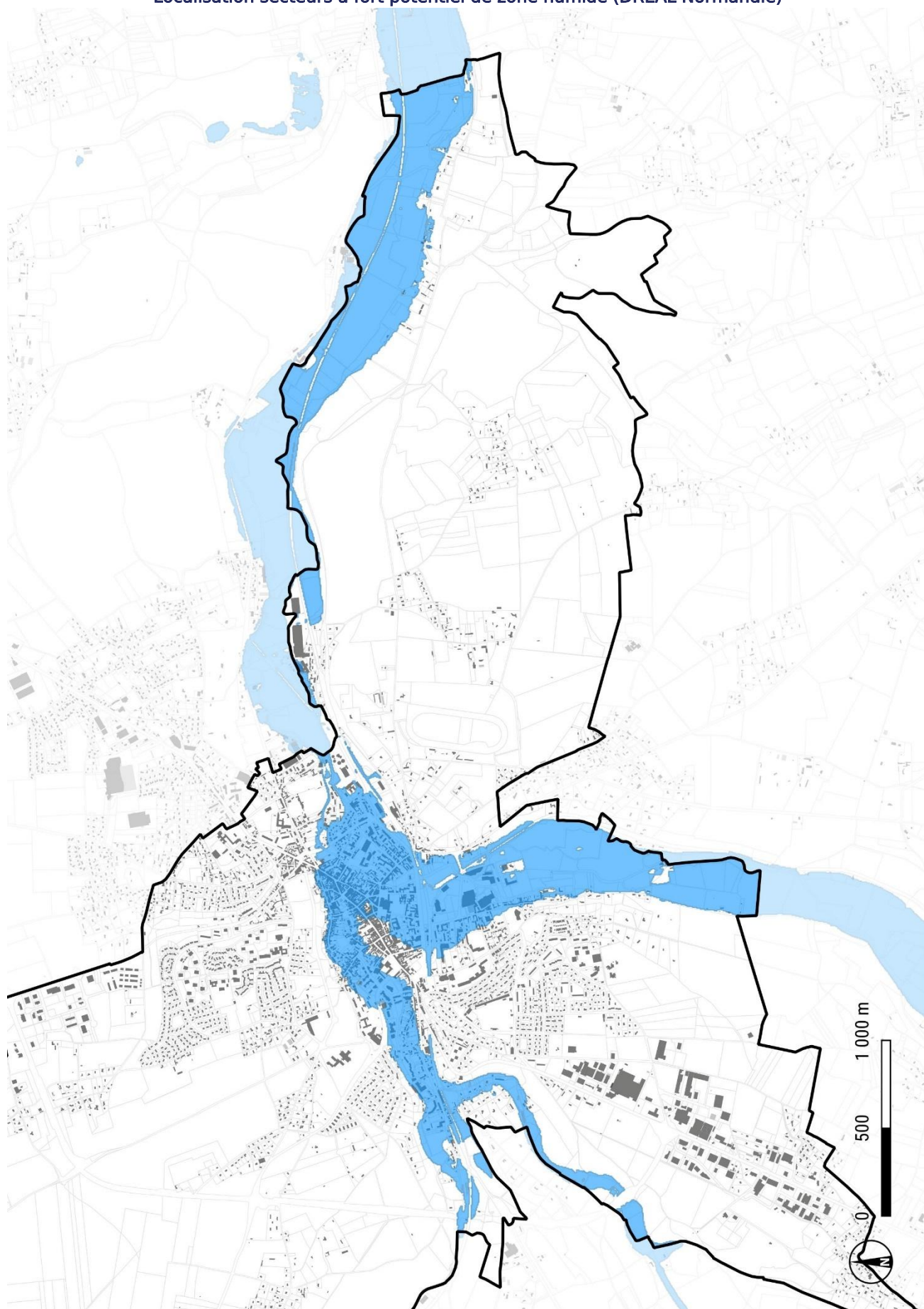
Repérage des secteurs soumis à l'aléas retrait-gonflement des argiles

Localisation de l'aléa retrait gonflement des argiles (georisque)



Repérage des zones humides potentielles

Localisation secteurs à fort potentiel de zone humide (DREAL Normandie)





PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERNAY

Plan de zonage

Plan approuvé lors du Conseil Municipal du 24 septembre 2025

Protections patrimoniales

- Murs remarquables
- Bâtiment protégés

Protections paysagères et/ou écologiques

- EBC
- Mares à préserver
- Arbres remarquables
- Haie/Alignement d'arbres/Ripisylve
- EVP
- Zone humide avérée

Secteurs de risques

- Zone de danger (Aérochim)
- Secteur de prescriptions particulières liées à la sécurité et à la stabilité du tunnel ferroviaire
- Abord des axes de ruissellement
- Zone inondable

Protection du commerce et de l'artisanat

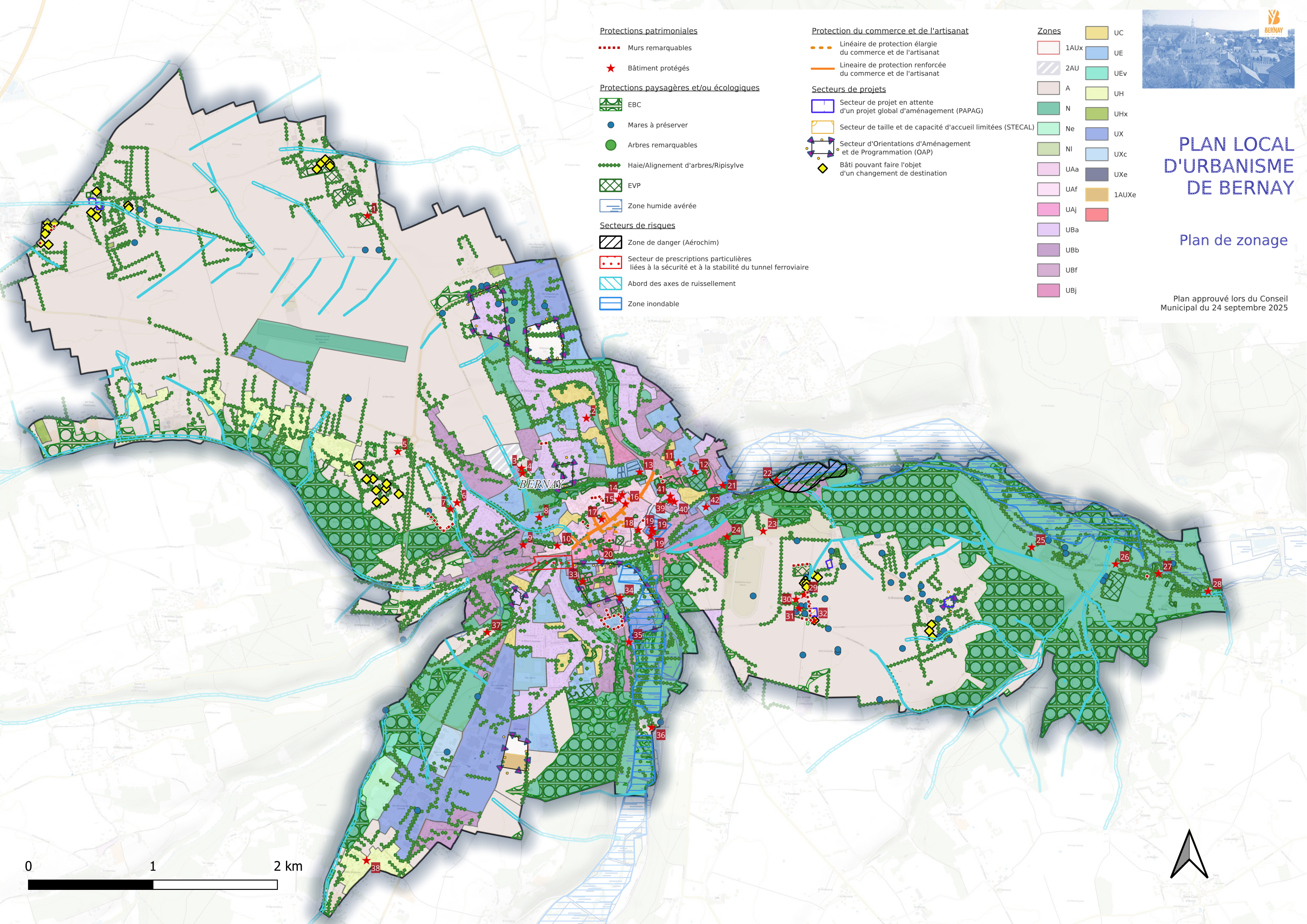
- Linéaire de protection élargie du commerce et de l'artisanat
- Linéaire de protection renforcée du commerce et de l'artisanat

Secteurs de projets

- Secteur de projet en attente d'un projet global d'aménagement (PAPAG)
- Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)
- Secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Zones

- UC
- 1AUx
- 2AU
- A
- N
- Ne
- NI
- UAa
- UAf
- UAj
- UBa
- UBb
- UBf
- UBj
- UE
- UEv
- UH
- UHx
- UX
- UXc
- UXe
- 1AUXe





PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERNAY

Plan de zonage

Plan approuvé lors du Conseil Municipal du 24 septembre 2025

Protections patrimoniales

- Murs remarquables
- Bâtiment protégés

Protections paysagères et/ou écologiques

- EBC
- Mares à préserver
- Arbres remarquables
- Haie/Alignement d'arbres/Ripisylve
- EVP
- Zone humide avérée

Secteurs de risques

- Zone de danger (Aérochim)
- Secteur de prescriptions particulières liées à la sécurité et à la stabilité du tunnel ferroviaire
- Abord des axes de ruissellement
- Zone inondable

Protection du commerce et de l'artisanat

- Linéaire de protection élargie du commerce et de l'artisanat
- Linéaire de protection renforcée du commerce et de l'artisanat

Secteurs de projets

- Secteur de projet en attente d'un projet global d'aménagement (PAPAG)
- Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)
- Secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Zones

- UC
- 1AUx
- 2AU
- A
- N
- Ne
- NI
- UAa
- UAf
- UAj
- UBa
- UBb
- UBf
- UBj
- UE
- UEv
- UH
- UHx
- UX
- UXc
- UXe
- 1AUx
- 1AUx

