

# Département de l'EURE Communauté de communes du canton de RUGLES

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

3A

### *REGLEMENT* *RÈGLEMENT ÉCRIT*

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire  
de l'Interco Normandie Sud Eure du 16/09/2020

Le Président, Jean-Luc BOULOGNE

P.L.U.I.	Prescrit le	Approuvé le
ELABORATION	13 JANVIER 2012	13 DECEMBRE 2016
MODIFICATION 1	02 JUILLET 2019	16 SEPTEMBRE 2020

Xavier DEWAILLY - Urbaniste QUALIFIE  
3 allée Jean Jaurès 72100 LE MANS  
TEL : 02 43 72 79 13  
E-MAIL : urba.dewailly@orange.fr



# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA CDC DU CANTON DE RUGLES

## REGLEMENT ECRIT

### MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

**Le présent règlement d'urbanisme est divisé en quatre titres :**

Titre I : Dispositions Générales

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Titre IV : Dispositions applicables à la zone agricole et aux zones naturelles

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- lecture des dispositions générales,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain : vous y trouvez le corps de règlement qui s'applique à votre terrain,

N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur la constructibilité de votre terrain. Le mode d'emploi du dossier, figurant au verso de sa couverture, vous indique les opérations complémentaires à effectuer. Vous devez consulter notamment la liste des emplacements réservés, le plan et la liste des servitudes d'utilité publique et les annexes sanitaires avec les plans des réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

**Xavier DEWAILLY - Urbaniste Qualifié**

**3 allée Jean Jaurès 72100 LE MANS**

**TEL : 02 43 72 79 13**

**E-MAIL : [urba.dewailly@orange.fr](mailto:urba.dewailly@orange.fr)**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION -**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la **Communauté de communes du canton de RUGLES**.

## **ENUMERATION DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION**

- Les clôtures (articles R 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme) peuvent être soumises à déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal.

- Les coupes, abattages d'arbres et défrichements dans les espaces boisés classés (articles L 113-1, L 121-27 et suivants du Code de l'Urbanisme).

- Les constructions (articles L 425.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

- Les lotissements (articles L 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976), y compris les carrières (loi du 4 Janvier 1993).

- Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs (article R 111-32 à 36 du code de l'urbanisme)

- les installations et travaux divers, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, aires de stationnement (article R 421-19 j du code de l'urbanisme),,, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol (articles R 421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme).

- Les démolitions (articles L 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

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

**1) Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme, les articles suivants du Code de l'Urbanisme :**

### **A) DISPOSITIONS LEGISLATIVES**

**ARTICLE L 111.15** - Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

**ARTICLE L111-16** - Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

**ARTICLE L 111.23** - La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **B) DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

**Le règlement de ce Plan Local d'Urbanisme se substitue aux « règles générales d'utilisation du sol », articles R.111-1 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R. 111-21 à R.111-27, qui restent applicables.**

**ARTICLE R 111.2** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**ARTICLE R 111.4**- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**ARTICLE R 111.21** - La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

**ARTICLE R111-22** - La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

**ARTICLE R111-23** - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

**ARTICLE R111-24** - La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

**ARTICLE R111-25** - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.



- les éléments remarquables protégés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme (bâtiments intéressants, haies, arbres, ensembles végétaux, mares,)
- les chemins de randonnée à préserver au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme
- les bâtiments où le changement de destination sera possible

Les documents graphiques font, en outre, apparaître les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics (voies, ouvrages, installations d'intérêt général, espaces verts et continuités écologiques, programme de logements pour la mixité sociale...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 151.41, R 151-38 et R 151-48 du Code de l'Urbanisme et des espaces boisés classés qui sont strictement protégés (L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme).

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES -**

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section (articles L 152-4 et L 152-5)

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES

### AUX ZONES URBAINES

## ZONE UC

C'est la zone centrale et ancienne de Rugles, de La Neuve Lyre, de La Vieille Lyre et d'Ambenay.

Elle comprend des secteurs concernés par un risque d'inondation (d'après l'atlas des zones inondées).

Elle comprend des axes de ruissellement.

Elle comprend des secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain lié aux cavités.

Elle comprend des éléments remarquables à préserver au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme (patrimoine bâti et patrimoine végétal).

Elle comprend des circuits de randonnée à maintenir.

### SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Dans les secteurs concernés par un risque avéré de mouvement de terrain

Est interdit tout nouveau projet d'installation ou de construction sur les sites d'indices avérés de cavités, ainsi que dans les zones de sécurité définies autour des cavités localisées.

##### Dans l'ensemble de la zone UC

Sont interdits :

Toute construction susceptible de créer des nuisances ou (et) de générer des risques incompatibles avec le voisinage d'habitations. Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Sont notamment visés par le présent alinéa :

- le risque d'incendie,
- les nuisances sonores,
- les nuisances olfactives
- la pollution des sols et de l'air

Les garages de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de camping-cars susceptibles de contenir plus de 2 véhicules, sauf dans le cadre d'une activité professionnelle ou dans le cadre d'un immeuble collectif.

Les linéaires de plus de 2 portes de garages contiguës donnant sur la voie publique rue Aristide Briand à Rugles

Les entrepôts, à l'exception des entrepôts contigus et nécessaires à une activité commerciale ou artisanale de la rue Aristide Briand à Rugles

Les installations telles que les véhicules désaffectés, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition ou déchets, le stationnement des caravanes et des mobil homes rendus immobiles.

Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les circuits automobiles.

#### ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### Dans l'ensemble de la zone UC

Les bâtiments repérés par une étoile rouge dans un cercle rouge sur les plans de zonage comme bâtiments anciens de caractère, appartenant au patrimoine bâti remarquable, à quelque usage qu'ils soient affectés, sont en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, soumis à des règles architecturales spécifiques afin de préserver ce patrimoine local. Ils sont également soumis au permis de démolir.

L'obligation d'un permis de démolir s'applique en outre dans les périmètres de protection des Monuments Historiques.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, peuvent être autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement, leur extension et leur transformation sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

### **De plus dans la zone inondable et dans une bande de 12,50 m de chaque côté des axes de ruissellement**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (article R 111-2 du Code de l'Urbanisme)

Toute reconstruction à l'identique d'un bâtiment est susceptible d'être autorisée sauf s'il s'agit d'un bâtiment sinistré par une inondation.

Toutefois une reconstruction à l'identique, quel que soit son motif, pourra être refusée ou soumise à des prescriptions pour des motifs de sécurité publique, en particulier si elle expose les occupants à un danger grave.

Les constructions nouvelles, les travaux sur une construction existante, et les changements de destination, sont susceptibles d'être autorisés s'ils n'ont pas pour conséquence d'augmenter le risque aux personnes et aux biens et sous réserve de prescriptions particulières pour diminuer les risques.

Les clôtures situées en zone inondable ne doivent pas être un obstacle à l'écoulement des eaux.

Les exhaussements du sol ne sont susceptibles d'être autorisés que s'ils sont destinés à réduire les risques pour les personnes et les biens déjà exposés au risque d'inondation, et qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs.

### **De plus dans les secteurs concernés par un risque avéré de mouvement de terrain**

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

### **De plus dans les secteurs identifiés à Rugles comme espaces libres à créer**

En fonction de l'article R 151-34 du Code de l'Urbanisme, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

## **ARTICLE UC 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pour l'implantation de commerces et d'activités de services, l'emprise au sol pourra être de 100 % pour les constructions ayant une destination de commerces ou d'activités de service au rez de chaussée de l'immeuble.

Afin de maintenir le niveau d'activités, de commerces et de services dans la rue Aristide Briand à Rugles sur le linéaire repéré sur le règlement graphique, tout changement de destination d'un local affecté à l'artisanat, au commerces ou aux services pour accueillir de l'habitat est strictement interdit sauf si le coût de la mise aux normes pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite excède 25 % du coût du local et sauf dans le cadre d'un changement de destination partiel pour créer un couloir d'accès au logement situé à l'étage.

## **SECTION 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

### **SOUS-SECTION 1: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

## **ARTICLE UC 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Elles doivent donc être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer.

Néanmoins elles pourront être édifiées en recul par rapport à l'alignement dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement aura été bordé de constructions sur toute la longueur de façade
- lorsque la continuité de l'alignement sera assuré par des murs ou murets tels que décrits à l'article UC9

Si elles ne sont pas implantées à l'alignement, la partie garage de la construction devra être positionnée à au moins 5 mètres de l'alignement et le reste de la construction devra être positionnée à au moins 2 mètres de l'alignement.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

### **ARTICLE UC 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions joindront la ou les limites séparatives ou en seront suffisamment éloignées (minimum : 2 m pour les constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> et minimum : 1 m pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup>). Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -**

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale d'1,50 m est imposée.

### **ARTICLE UC 7 – VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -**

Article non réglementé

### **ARTICLE UC 8 – VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMALE -**

Les édifices monumentaux ne sont pas assujettis aux règles ci-dessous.

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

La hauteur de la construction doit donc permettre d'assurer une insertion harmonieuse en lien avec les bâtiments avoisinants.

Elle doit en particulier respecter les lignes d'orientation des faîtages des constructions voisines et leur volumétrie.

Les variations de hauteur entre deux bâtiments voisins ne doivent pas dépasser un niveau. Des transitions douces doivent être ménagées par des décrochements progressifs de volumes.

Il faut réussir à alterner les façades pour ne pas avoir un rythme trop répétitif sur la même rue. La création de plus de trois constructions de hauteurs strictement identiques contiguës n'est pas autorisée.

Le nombre maximal d'étages autorisés pour les constructions est de 2, ce qui signifie que les bâtiments ne peuvent comporter plus de deux étages pleins au-dessus du rez-de-chaussée. Les combles sont aménageables.

## **SOUS SECTION 2: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE UC 9 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES**

Bâti repéré au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) identifié au document graphique (bâtiments repérés par une étoile rouge dans un cercle rouge)

Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture (répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc). Les façades seront réalisées en matériaux traditionnels locaux (colombages, pierre locale...). Les lucarnes doivent respecter les formes et aspect anciens ; leurs proportions seront celles des modèles traditionnels existants. Les châssis de toit sont autorisés s'ils sont de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique (il s'agit des éléments remarquables), sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration.

### **Généralités**

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

Les projets nouveaux devront présenter des caractéristiques architecturales cohérentes avec l'environnement bâti existant. Cela n'empêche pas de laisser une grande liberté de conception architecturale, dans le respect des divers articles du règlement, afin que l'architecture proposée soit l'expression de son temps.

**La zone UC** est concernée par le périmètre de protection au titre des monuments historiques. A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques et des sites, des prescriptions plus restrictives peuvent être imposées par l'architecte des Bâtiments de France.

L'architecture souhaitée dans la zone UC doit s'inspirer des caractères et marqueurs identitaires dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, matériaux et couleurs sans que soient exclus des projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale. Les projets doivent se préoccuper de l'échelle urbaine, du rapport à l'espace public, des couleurs et matériaux.

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone.

### **Constructions existantes**

**Dans l'ensemble de la zone UC, la restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture.**

Les façades en colombage seront préservées. Un bardage en essentes d'ardoises ou en bardage bois posé à clin (horizontal) pourra être envisagé.

Les façades en pierre ou en briques seront restaurées.

La modénature des constructions doit être préservée : les bandeaux, les corniches, les céramiques peintes, les grilles, les vitraux, les décors en stuc, plâtre ou autre, les appareillages de brique ou de pierre doivent être conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect.

Les lucarnes existantes ne peuvent pas être supprimées. Les volets seront préservés autant que possible. Les volets roulants pourront être envisagés avec des dispositifs d'accompagnement de type lambrequins. Une recherche chromatique avec la façade devra être réalisée.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement.

Les extensions doivent soit poursuivre le style de la construction ancienne, soit prendre un parti contemporain (mais dans le respect des teintes locales) afin que les différentes époques soient bien distinctes.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque...) sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés à la construction par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact dans les paysages naturels et urbains de la zone.

**Le changement de destination est possible à condition que la modification de façade demandée soit en harmonie avec le linéaire architectural de la rue commerçante. IIL faudra notamment respecter le linéaire de bandeaux et corniches des vitrines.**

### **Constructions nouvelles**

#### **Volumétrie**

La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte. Un rapport plus long que large, des formes parallélépipédiques (pas de formes compliquées ou exogènes) et des pentes de toiture pour le volume principal sont un gage d'intégration.

#### **Façades**

Les façades doivent faire apparaître trois composantes de base : le socle (ou le soubassement), un corps d'étage (droit) et un couronnement (ou attique).

Dans la composition des façades, les proportions pleins/vides, hauteurs d'étage et leur mise en valeur par des modénatures ou éléments d'ornementations doivent contribuer à l'intégration des constructions dans l'environnement immédiat.

Les modénatures seront réalisées par de la brique, des surépaisseurs d'enduit, des teintes différenciées de couleurs locales, des éléments de céramiques ou de colombage.

Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain).

#### **Toitures**

Les toitures devront être à deux pentes. Il est possible d'imaginer des pentes supplémentaires en cas de constructions situées à des angles de rue. Les croupes seront alors à minima à 55°. Les pentes de toitures devront être supérieures à 35° pour de l'ardoise et à 45° pour de la tuile pour les constructions à Rez-de-Chaussée et combles et à 30° pour les constructions à Rez-de-Chaussée + 1 (ou plusieurs) étages et combles. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes telles que vérandas, appentis etc.

Les toitures-terrasses sont autorisées en extension à un volume principal qui sera lui à deux pans.

Les rives de toiture seront débordantes de 20 cm.

Ne sont autorisés que les lucarnes et les châssis de toit à pose encastrée. Les lucarnes doivent respecter les forme et aspect des modèles anciens.

### **Matériaux des toitures des habitations**

Les matériaux autorisés sont la tuile plate de teinte rouge vieilli ou brun vieilli (20 unités au m<sup>2</sup> minimum), ou l'ardoise, ainsi que les matériaux similaires d'aspect et de pose. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

### **Clôtures**

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses...) ainsi que les plaques préfabriquées en béton de plus de 0,50 m de hauteur hors sol.

Pour les clôtures vues depuis les voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- les haies vives ou taillées composées d'essences régionales mélangées (charme, hêtre, houx, troène, buis, if, lierre...) doublées ou non de grillage ou treillage ;
- les murets en pierre locale, en brique d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 2 m de hauteur maximum ;
- les murs pleins de 1,80 m de hauteur maximale et de 0,20 m d'épaisseur minimum ; ces murs seront traités en enduit plein (enduits au mortier de chaux et les enduits bâtards teintés dans des tons ocrés soutenus) ou à pierres vues (murs traditionnels en pierre d'origine locale) et chaperon (tuile, ardoise,...).

Les portails et portillons seront traités simplement

**Dans le cas de la pose d'un grillage en clôture, celle-ci sera implantée en retrait de la limite séparative ou d'emprise de la voie publique, et doublée d'une plantation vue depuis l'espace public.**

### **Les activités doivent de plus respecter les prescriptions suivantes :**

Pour les constructions à usage autre qu'habitation, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise et qu'ils ne soient pas réfléchissants.

Les stockages sont à implanter à l'arrière des bâtiments et doivent rester invisibles depuis le domaine public.

## **ARTICLE UC 10: INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE.**

**Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage**

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)
- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

**Les espaces non bâtis** qui ne sont pas nécessaires au stationnement et aux accès des véhicules, à la circulation piétonne et aux aires de jeux **doivent être non imperméabilisés.**

**Les circuits de randonnée** reportés sur les plans devront être maintenus et leurs caractéristiques paysagères devront être préservées.

**Tout arrachage d'une haie repérée au titre de l'article L 151-23** du code de l'Urbanisme est soumis à une Déclaration Préalable.

## **SOUS-SECTION 3: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE UC 11: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement et aux accès des véhicules, à la circulation piétonne et aux aires de jeux doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup>.

Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites. Les haies mono spécifiques sont interdites à l'exception des haies de charmille. Il faut privilégier les haies constituées d'arbres d'essences régionales mélangées.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité (abri et nourriture pour l'avifaune). Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

## **SOUS-SECTION 4: STATIONNEMENT**

### **ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .**

La construction et/ou la réhabilitation de plus de 2 logements doivent comporter au moins un stationnement, ou garage par tranche de 2 logements sur la parcelle d'opération ou ailleurs dans le respect des conditions prévues à l'article UC1.

La création et la réhabilitation de plus de 4 logements doit comporter en outre un espace de rangement pour 2 vélos et 2 poussettes par tranche de 4 logements dans un endroit suffisamment dimensionné

## **SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **SOUS SECTION 1: DESSERTE PAR LA VOIRIE**

#### **ARTICLE UC 13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

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

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse nouvellement créées et desservant plus de 4 constructions doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UC 14: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS .**

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. Tout bâtiment où sont produites des ordures ménagères doit disposer d'un endroit suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local à poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré ou dans le cas d'impossibilité technique (manque de place dans les espaces communs).

## **SOUS SECTION 2: DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **ARTICLE UC 15: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

#### **1) Réseau d'adduction d'eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

#### **2) Assainissement: réseau d'eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsque celui-ci existe. Il devra y avoir 2 boîtes de branchement (eaux usées et eaux pluviales) même si le réseau est unitaire.

Toute construction à usage d'activités doit rejeter ses eaux usées après un traitement les rendant conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou à défaut aux règlements en vigueur.

#### **3) Assainissement: réseau d'eaux pluviales**

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, ...)

Dans le périmètre du SAGE de la Risle, pour toute opération d'aménagement portant sur une surface supérieure à 1 hectare (bassin versant intercepté compris) entraînant un rejet d'eaux pluviales, l'opération doit respecter les prescriptions du SAGE qui portent sur :

- les conditions dans lesquelles l'infiltration est autorisée (perméabilité du sol comprise entre 1.10<sup>-6</sup> et 1.10<sup>-4</sup> mètre/ seconde notamment)
- les critères de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que les aménagements permettent l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

#### **4) Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf impossibilité technique.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz etc.) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique (solution FttH : fiber to the home) devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement.

## ZONE UP

La zone UP est la zone urbaine périphérique de Rugles (dont une partie se trouve sur Bois-Arnault), de La Neuve Lyre, de La Vieille Lyre et d'Ambenay. Elle est caractérisée par une urbanisation de type résidentiel et pavillonnaire.

Elle comprend des secteurs UPa qui ne sont pas desservis par un réseau d'assainissement collectif.

Elle comprend des secteurs concernés par un risque d'inondation (d'après l'atlas des zones inondées).

Elle comprend des axes de ruissellement.

Elle comprend des secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain lié aux cavités.

Elle comprend des éléments remarquables à préserver au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme (patrimoine bâti et patrimoine végétal).

Elle comprend des circuits de randonnée à maintenir.

### SECTION 1

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UP 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Dans les secteurs concernés par un risque avéré de mouvement de terrain

Est interdit tout nouveau projet d'installation ou de construction sur les sites d'indices avérés de cavités, ainsi que dans les zones de sécurité définies autour des cavités localisées.

#### Dans l'ensemble de la zone UP

Sont interdits :

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage d'habitations. Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Sont notamment visés par le présent alinéa :

- le risque d'incendie,
- les nuisances sonores,
- les nuisances olfactives
- la pollution des sols et de l'air

Les garages de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de camping-cars susceptibles de contenir plus de 2 véhicules, sauf dans le cadre d'une activité professionnelle ou dans le cadre d'un immeuble collectif.

Les installations telles que les véhicules désaffectés, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition ou déchets, le stationnement des caravanes et des mobil homes rendus immobiles.

Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les circuits automobiles.

De plus dans le secteur « r » situé sur la commune de Rugles (zones de dangers autour de l'établissement AREVA (ex CEZUS))

Toute construction est interdite dans la zone des Effets Létaux Significatifs (ZELS) et dans la zone des Premiers Effets Létaux (ZPEL).

### ARTICLE UP 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Dans l'ensemble de la zone UP

Les bâtiments repérés par une étoile rouge dans un cercle rouge sur les plans de zonage comme bâtiments anciens de caractère, appartenant au patrimoine bâti remarquable, à quelque usage qu'ils soient affectés, sont en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, soumis à des règles architecturales spécifiques afin de préserver ce patrimoine local. Ils sont également soumis au permis de démolir.

L'obligation d'un permis de démolir s'applique en outre dans les périmètres de protection des Monuments Historiques.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, peuvent être autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement, leur extension et leur transformation sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

### **De plus dans la zone inondable et dans une bande de 12,50 m de chaque côté des axes de ruissellement**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (article R 111-2 du Code de l'Urbanisme)

Toute reconstruction à l'identique d'un bâtiment est susceptible d'être autorisée sauf s'il s'agit d'un bâtiment sinistré par une inondation.

Toutefois une reconstruction à l'identique, quel que soit son motif, pourra être refusée ou soumise à des prescriptions pour des motifs de sécurité publique, en particulier si elle expose les occupants à un danger grave.

Les constructions nouvelles, les travaux sur une construction existante, et les changements de destination, sont susceptibles d'être autorisés s'ils n'ont pas pour conséquence d'augmenter le risque aux personnes et aux biens et sous réserve de prescriptions particulières pour diminuer les risques.

Les clôtures situées en zone inondable ne doivent pas être un obstacle à l'écoulement des eaux.

Les exhaussements du sol ne sont susceptibles d'être autorisés que s'ils sont destinés à réduire les risques pour les personnes et les biens déjà exposés au risque d'inondation, et qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs.

### **De plus dans les secteurs concernés par un risque avéré de mouvement de terrain**

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

**De plus dans le secteur « r » situé sur la commune de Bois Arnault (périmètre de 120 m autour de l'établissement industriel Interface Céréales),** les seules constructions autorisées sont les installations industrielles directement liées à l'activité à l'origine du risque et les infrastructures de transport pour les fonctions de desserte de la zone.

### **De plus dans le secteur « r » situé sur la commune de Rugles (zones de dangers autour de l'établissement AREVA (ex CEZUS),**

- dans la zone des Effets Irréversibles (ZEI) seuls sont autorisés :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes
- - les nouvelles constructions et les changements de destination ne sont possibles que sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles

- et dans la zone des effets indirects par Bris de Vitre (ZBV) : toute construction ne peut être autorisée que si elle est adaptée à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré

## **ARTICLE UP 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Article non réglementé.

## **SECTION 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

### **SOUS SECTION 1:** **VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

## **ARTICLE UP 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit respecter une marge de recul.

La marge de recul signifie que la partie garage de la construction doit être positionnée à au moins 5 mètres de l'alignement et que le reste de la construction doit être positionnée à au moins 2 mètres de l'alignement. Toutefois, des constructions annexes (carports, par exemple) ou des extensions limitées peuvent être autorisées dans cette bande de terrain si elles sont justifiées par la faible profondeur du terrain.

Les règles, énumérées ci-dessous, ne s'appliquent pas aux opérations d'ensemble, c'est-à-dire celles concernant une partie substantielle d'un îlot bâti.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

## **ARTICLE UP 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront soit joindre la ou les limites séparatives, soit en être suffisamment éloignées (minimum : 2 m pour les constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> et minimum : 1 m pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup>). Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

## **ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -**

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale d'1,50 m est imposée.

## **ARTICLE UP 7 – VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -**

L'emprise au sol autorisée des constructions est limitée à 60 % de la surface du terrain.

L'emprise au sol pourra atteindre :

- 80 % pour les habitations existantes dans le cas de l'amélioration de leur confort,
- 80 % pour les constructions à usage de commerce, de services, d'activités, etc..

## **ARTICLE UP 8 – VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMALE -**

Les édifices monumentaux ne sont pas assujettis aux règles ci-dessous.

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

La hauteur de la construction doit donc permettre d'assurer une insertion harmonieuse du bâtiment, en lien avec les bâtiments avoisinants.

Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtes des constructions voisines, de leur volumétrie.

Le nombre maximal d'étages autorisés pour les constructions est de 1, ce qui signifie que les bâtiments ne peuvent comporter plus d'un étage plein au-dessus du rez-de-chaussée. Les combles sont aménageables.

## **SOUS SECTION 2: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE UP 9 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES**

**Bâti repéré au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) identifié au document graphique (bâtiments repérés par une étoile rouge dans un cercle rouge)**

Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture (répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc). Les façades seront réalisées en matériaux traditionnels locaux (colombages, pierre locale...). Les lucarnes doivent respecter les forme et aspect anciens ; leurs proportions seront celles des modèles traditionnels existants. Les châssis de toit sont autorisés s'ils sont de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique (il s'agit des éléments remarquables), sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration.

### **Généralités**

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

Les projets nouveaux devront présenter des caractéristiques architecturales cohérentes avec l'environnement bâti existant. Cela n'empêche pas de laisser une grande liberté de conception architecturale, dans le respect des divers articles du règlement, afin que l'architecture proposée soit l'expression de son temps.

### **Pour les constructions existantes**

**La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes** doivent être conduites dans le respect de leur architecture.

Les façades en colombage seront préservées. Un bardage en essentes d'ardoises ou en bardage bois posé à clin (horizontal) pourra être envisagé.

Les façades en pierre ou en briques seront restaurées.

La modénature des constructions doit être préservée : les bandeaux, les corniches, les céramiques peintes, les grilles, les vitraux, les décors en stuc, plâtre ou autre, les appareillages de brique ou de pierre doivent être conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect.

Les lucarnes existantes ne peuvent pas être supprimées. Les volets seront préservés autant que possible.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement.

Les extensions doivent soit poursuivre le style de la construction ancienne, soit prendre un parti contemporain (mais dans le respect des teintes locales) afin que les différentes époques soient bien distinctes.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque...) sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés à la construction par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact dans les paysages naturels et urbains de la zone.

### **Pour les nouvelles constructions :**

#### **Volumétrie**

La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte. Des pentes de toiture pour le volume principal sont un gage d'intégration.

#### **Façades**

Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain).

#### **Hauteur maximale des constructions**

Les variations de hauteur entre deux bâtiments voisins ne doivent pas dépasser un niveau. Des transitions douces doivent être ménagées par des décrochements progressifs de volumes.

#### **Toitures**

Les toitures devront être à deux pentes. Il est possible d'imaginer des pentes supplémentaires en cas de constructions situées à des angles de rue. Les croupes seront alors à minima à 55°. Les pentes de toitures devront être supérieures à 35° pour de l'ardoise et à 45° pour de la tuile pour les constructions à Rez-de-Chaussée et combles et à 30° pour les constructions à Rez-de-Chaussée + 1 étage et combles. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes telles que vérandas, appentis etc.

Les toitures-terrasses sont autorisées en extension à un volume principal qui sera lui à deux pans.

#### **Matériaux des toitures des habitations**

Les matériaux autorisés sont la tuile plate de teinte rouge vieilli ou brun vieilli, ou l'ardoise, ainsi que les matériaux similaires d'aspect et de pose. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

#### **Matériaux des toitures des autres bâtiments :**

Pour les constructions à usage autre qu'habitation, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise et qu'ils ne soient pas réfléchissants.

#### **Clôtures**

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses...) ainsi que les plaques préfabriquées en béton de plus de 0,50 m de hauteur hors sol.

Pour les clôtures vues depuis voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- les haies vives ou taillées composées des essences (charme, hêtre, houx, troène, buis, if, lierre...) doublées ou non de grillage ou treillage ;
- les murets en pierre locale, en brique d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 2 m de hauteur maximum ;
- les murs pleins de 1,80 m de hauteur maximale et de 0,20 m d'épaisseur minimum ; ces murs seront traités en enduit plein (enduits au mortier de chaux et les enduits bâtards teintés dans des tons ocrés soutenus) ou à pierres vues (murs traditionnels en pierre d'origine locale) et chaperon (tuile, ardoise,...).

Les portails et portillons seront traités simplement

### **Les activités doivent de plus respecter les prescriptions suivantes :**

Les couleurs des matériaux doivent être cohérentes sur un même site.

Il convient d'éviter l'architecture « parachutée » et la réalisation d'enseignes hors d'échelle par rapport à la construction.

Les stockages sont à implanter à l'arrière des bâtiments et doivent rester invisibles depuis le domaine public.

## **ARTICLE UP 10: INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE.**

**Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage**

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)
- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

**Dans les secteurs UPa**, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, et pour toutes constructions nouvelles engendrant des eaux usées, les caractéristiques et aptitudes des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome adapté.

Sans objet pour une extension limitée (moins de 20 %) des constructions existantes et pour la construction d'annexes dissociées.

**Les espaces non bâtis** qui ne sont pas nécessaires au stationnement et aux accès des véhicules, à la circulation piétonne et aux aires de jeux **doivent être non imperméabilisés.**

**Les circuits de randonnée** reportés sur les plans devront être maintenus et leurs caractéristiques paysagères devront être préservées.

**Tout arrachage d'une haie repérée au titre de l'article L 151-23** du code de l'Urbanisme est soumis à une Déclaration Préalable.

## **SOUS SECTION 3: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE UP 11: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS**

En cas de construction sur une parcelle située en contiguïté d'une zone agricole ou naturelle, une haie champêtre basse, composée d'espèces locales, devra être plantée le long de la limite parcellaire qui sépare la zone UP de la zone A ou de la zone N.

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement et aux accès des véhicules, à la circulation piétonne et aux aires de jeux doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup>.

Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites. Il faut privilégier les haies constituées d'arbres d'essences régionales mélangées (haies champêtres).

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité (abri et nourriture pour l'avifaune). Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

## SOUS SECTION 4: STATIONNEMENT

### ARTICLE UP 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés sur l'unité foncière en dehors du domaine public.

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être imposé qu'une des places de stationnement soit directement accessible du domaine public et reste donc non close.

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le début des travaux.
  - 2 places de stationnement par logement pour les autres logements.
  - 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces au-delà des 25 premiers mètres carrés.
  - 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
  - 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
  - 3 places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de salle et 2 places par tranche de 10 m<sup>2</sup> supplémentaires.
  - 1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré.
  - 2 places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du deuxième degré.
  - 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.
- Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

La règle applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé dans son environnement immédiat, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme.

## SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### SOUS SECTION 1: DESSERTE PAR LA VOIRIE

#### ARTICLE UP 13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

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

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse nouvellement créées et desservant plus de 4 constructions doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UP 14: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS.**

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. Tout bâtiment où sont produites des ordures ménagères doit disposer d'un endroit suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local à poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré ou dans le cas d'impossibilité technique (manque de place dans les espaces communs).

En cas de réalisation de points de regroupement des ordures ménagères, il faudra veiller à leur intégration paysagère.

## **SOUS SECTION 2: DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **ARTICLE UP 15: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

#### **1) Réseau d'adduction d'eau potable**

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

*La récupération des eaux de pluie est autorisée pour un usage extérieur à l'habitation et pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta à l'intérieur de l'habitation, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.*

#### **2) Assainissement: réseau d'eaux usées**

**Dans le secteur « a »**, les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées qui les dessert, soit, en cas d'absence de réseau, assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière retenue en fonction de la nature du terrain. Les installations d'assainissement autonome devront cependant être conçues pour pouvoir, le cas échéant, être branchées sur le réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite.

**Dans le reste de la zone UP**, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Les branchements particuliers devront être de type séparatif, quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

Toute construction à usage d'activités doit rejeter ses eaux usées après un traitement les rendant conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou à défaut aux règlements en vigueur.

#### **3) Assainissement: réseau d'eaux pluviales**

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, ...)

Dans le périmètre du SAGE de la Risle, pour toute opération d'aménagement portant sur une surface supérieure à 1 hectare (bassin versant intercepté compris) entraînant un rejet d'eaux pluviales, l'opération doit respecter les prescriptions du SAGE qui portent sur :

- les conditions dans lesquelles l'infiltration est autorisée (perméabilité du sol comprise entre 1.10<sup>-6</sup> et 1.10<sup>-4</sup> mètre/ seconde notamment)
- les critères de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que les aménagements permettent l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

#### **4) Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz etc.) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique (solution FttH : fiber to the home) devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement.

## ZONE Uh

La zone Uh correspond à l'ensemble des bourgs-centre des communes de Bois Anzeray, Bois Arnault, Bois Normand, Les Bottereaux, Chaise Dieu du Theil, Chambord, Champignolles, Chéronvilliers, La Haye Saint Sylvestre, Juignettes, Neaufles Auvergnay, Saint Antonin de Sommaire

Elle comprend des secteurs concernés par un risque d'inondation (d'après l'atlas des zones inondées).

Elle comprend des axes de ruissellement.

Elle comprend des secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain lié aux cavités.

Elle comprend des éléments remarquables à préserver au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme (patrimoine bâti et patrimoine végétal).

Elle comprend des circuits de randonnée à maintenir.

### SECTION 1

## **USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### ARTICLE Uh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Dans les secteurs concernés par un risque avéré de mouvement de terrain

Est interdit tout nouveau projet d'installation ou de construction sur les sites d'indices avérés de cavités, ainsi que dans les zones de sécurité définies autour des cavités localisées.

#### Dans l'ensemble de la zone Uh

Sont interdits :

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage d'habitations. Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Sont notamment visés par le présent alinéa :

- le risque d'incendie,
- les nuisances sonores,
- les nuisances olfactives
- la pollution des sols et de l'air

Les garages de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de camping-cars susceptibles de contenir plus de 2 véhicules, sauf dans le cadre d'une activité professionnelle ou dans le cadre d'un immeuble collectif.

Les installations telles que les véhicules désaffectés, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition ou déchets, le stationnement des caravanes et des mobil homes rendus immobiles.

Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les circuits automobiles.

Le comblement des mares repérées par une étoile bleue sur les plans est interdit.

### ARTICLE Uh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Dans l'ensemble de la zone Uh

Les bâtiments repérés par une étoile rouge dans un cercle rouge sur les plans de zonage comme bâtiments anciens de caractère, appartenant au patrimoine bâti remarquable, à quelque usage qu'ils soient affectés, sont en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, soumis à des règles architecturales spécifiques afin de préserver ce patrimoine local. Ils sont également soumis au permis de démolir.

L'obligation d'un permis de démolir s'applique en outre dans les périmètres de protection des Monuments Historiques.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, peuvent être autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement, leur extension et leur transformation sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour

les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

### **De plus dans la zone inondable et dans une bande de 12,50 m de chaque côté des axes de ruissellement**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (article R 111-2 du Code de l'Urbanisme)

Toute reconstruction à l'identique d'un bâtiment est susceptible d'être autorisée sauf s'il s'agit d'un bâtiment sinistré par une inondation.

Toutefois une reconstruction à l'identique, quel que soit son motif, pourra être refusée ou soumise à des prescriptions pour des motifs de sécurité publique, en particulier si elle expose les occupants à un danger grave.

Les constructions nouvelles, les travaux sur une construction existante, et les changements de destination, sont susceptibles d'être autorisés s'ils n'ont pas pour conséquence d'augmenter le risque aux personnes et aux biens et sous réserve de prescriptions particulières pour diminuer les risques.

Les clôtures situées en zone inondable ne doivent pas être un obstacle à l'écoulement des eaux.

Les exhaussements du sol ne sont susceptibles d'être autorisés que s'ils sont destinés à réduire les risques pour les personnes et les biens déjà exposés au risque d'inondation, et qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs.

### **De plus dans les secteurs concernés par un risque avéré de mouvement de terrain**

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

## **ARTICLE Uh 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Article non réglementé.

## **SECTION 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

### **SOUS SECTION 1: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

## **ARTICLE Uh 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

**Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit respecter une marge de recul.**

**La marge de recul signifie que la partie garage de la construction doit être positionnée à au moins 5 mètres de l'alignement et que le reste de la construction doit être positionnée à au moins 2 mètres de l'alignement.** Toutefois, des constructions annexes (garages, par exemple) ou des extensions limitées peuvent être autorisées dans cette bande de terrain si elles sont justifiées.

Les règles, énumérées ci-dessous, ne s'appliquent pas aux opérations d'ensemble, c'est-à-dire celles concernant une partie substantielle d'un îlot bâti.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

## **ARTICLE Uh 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions joindront la ou les limites séparatives ou en seront suffisamment éloignées (minimum : 2 m pour les constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> et minimum : 1 m pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup>). Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

## **ARTICLE Uh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -**

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale d'1,50 m est imposée.

## **ARTICLE Uh 7 – VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -**

Article non réglementé.

## **ARTICLE Uh 8 – VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMALE -**

Les édifices monumentaux ne sont pas assujettis aux règles ci-dessous.

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

La hauteur de la construction doit donc permettre d'assurer une insertion harmonieuse du bâtiment, en lien avec les bâtiments avoisinants.

Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des façades des constructions voisines, de leur volumétrie.

Le nombre maximal d'étages autorisés pour les constructions est de 1, ce qui signifie que les bâtiments ne peuvent comporter plus d'un étage plein au-dessus du rez-de-chaussée. Les combles sont aménageables.

## **SOUS SECTION 2: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE Uh 9 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES**

**Bâti repéré au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) identifié au document graphique (bâtiments repérés par une étoile rouge dans un cercle rouge)**

Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture (répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc). Les façades seront réalisées en matériaux traditionnels locaux (colombages, pierre locale...). Les lucarnes doivent respecter les forme et aspect anciens ; leurs proportions seront celles des modèles traditionnels existants. Les châssis de toit sont autorisés s'ils sont de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique (il s'agit des éléments remarquables), sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration.

#### **Généralités**

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

La zone Uh doit permettre aux nouvelles constructions de venir s'intégrer avec harmonie dans l'existant. Elle doit s'inspirer des caractères et marqueurs identitaires dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, matériaux et couleurs sans que soient exclus des projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale. Les projets doivent se préoccuper de l'échelle urbaine, du rapport à l'espace public, des couleurs et matériaux.

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone.

### Constructions existantes

**La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes** doivent être conduites dans le respect de leur architecture.

Les façades en colombage seront préservées. Un bardage en essentes d'ardoises ou en bardage bois posé à clin (horizontal) pourra être envisagé.

Les façades en pierre ou en briques seront restaurées.

La modénature des constructions doit être préservée : les bandeaux, les corniches, les céramiques peintes, les grilles, les vitraux, les décors en stuc, plâtre ou autre, les appareillages de brique ou de pierre doivent être conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect.

Les lucarnes existantes ne peuvent pas être supprimées. Les volets seront préservés autant que possible.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement.

Les extensions doivent soit poursuivre le style de la construction ancienne, soit prendre un parti contemporain (mais dans le respect des teintes locales) afin que les différentes époques soient bien distinctes.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque...) sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés à la construction par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact dans les paysages naturels et urbains de la zone.

### Pour les nouvelles constructions :

#### Volumétrie

La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte. Des pentes de toiture pour le volume principal sont un gage d'intégration.

#### Façades

Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain).

#### Hauteur maximale des constructions

Les variations de hauteur entre deux bâtiments voisins ne doivent pas dépasser un niveau. Des transitions douces doivent être ménagées par des décrochements progressifs de volumes.

#### Toitures

Les toitures devront être à deux pentes. Il est possible d'imaginer des pentes supplémentaires en cas de constructions situées à des angles de rue. Les croupes seront alors à minima à 55°. Les pentes de toitures devront être supérieures à 35° pour de l'ardoise et à 45° pour de la tuile pour les constructions à Rez-de-Chaussée et combles et à 30° pour les constructions à Rez-de-Chaussée + 1 étage et combles. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes telles que vérandas, appentis etc.

Les toitures-terrasses sont autorisées en extension à un volume principal qui sera lui à deux pans.

#### Matériaux des toitures des habitations

Les matériaux autorisés sont la tuile plate de teinte rouge vieilli ou brun vieilli, ou l'ardoise, ainsi que les matériaux similaires d'aspect et de pose. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

#### Matériaux des toitures des autres bâtiments :

Pour les constructions à usage autre qu'habitation, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise et qu'ils ne soient pas réfléchissants.

#### Clôtures

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses...) ainsi que les plaques préfabriquées en béton de plus de 0,50 m de hauteur hors sol.

Pour les clôtures vues depuis voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- les haies vives ou taillées composées des essences (charme, hêtre, houx, troène, buis, if, lierre...) doublées ou non de grillage ou treillage ;
- les murets en pierre locale, en brique d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 2 m de hauteur maximum ;
- les murs pleins de 1,80 m de hauteur maximale et de 0,20 m d'épaisseur minimum ; ces murs seront traités en enduit plein (enduits au mortier de chaux et les enduits bâtards teintés dans des tons ocrés soutenus) ou à pierres vues (murs traditionnels en pierre d'origine locale) et chaperon (tuile, ardoise,...).

Les portails et portillons seront traités simplement

**Les activités doivent de plus respecter les prescriptions suivantes :**

Les couleurs des matériaux doivent être cohérentes sur un même site.

Il convient d'éviter l'architecture « parachutée » et la réalisation d'enseignes hors d'échelle par rapport à la construction.

Les stockages sont à implanter à l'arrière des bâtiments et doivent rester invisibles depuis le domaine public.

**ARTICLE Uh 10: INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE.**

**Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage**

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)

- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

**En l'absence de réseau d'assainissement collectif**, et pour toutes constructions nouvelles engendrant des eaux usées, les caractéristiques et aptitudes des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome adapté.

Sans objet pour l'extension des constructions existantes et pour la construction d'annexes dissociées.

**Les espaces non bâtis** qui ne sont pas nécessaires au stationnement et aux accès des véhicules, à la circulation piétonne et aux aires de jeux **doivent être non imperméabilisés.**

**Les circuits de randonnée** reportés sur les plans devront être maintenus et leurs caractéristiques paysagères devront être préservées.

**Tout arrachage d'une haie repérée au titre de l'article L 151-19** du code de l'Urbanisme est soumis à une Déclaration Préalable.

**Le comblement des mares repérées par une étoile bleue sur les plans est interdit.**

**SOUS SECTION 3: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****ARTICLE Uh 11: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS**

En cas de construction sur une parcelle située en contiguïté d'une zone agricole ou naturelle, une haie champêtre basse, composée d'espèces locales, devra être plantée le long de la limite parcellaire qui sépare la zone Uh de la zone A ou de la zone N.

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement et aux accès des véhicules, à la circulation piétonne et aux aires de jeux doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup>.

Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites. Les haies mono spécifiques sont interdites à l'exception des haies de charmille. Il faut privilégier les haies constituées d'arbres d'essences régionales mélangées.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité (abri et nourriture pour l'avifaune). Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

**SOUS SECTION 4: STATIONNEMENT****ARTICLE Uh 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .**

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés sur l'unité foncière en dehors du domaine public.

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être imposé qu'une des places de stationnement soit directement accessible du domaine public et reste donc non close.

## **SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **SOUS SECTION 1: DESSERTE PAR LA VOIRIE**

#### **ARTICLE Uh 13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

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

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse nouvellement créées et desservant plus de 4 constructions doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### **ARTICLE Uh 14: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS .**

En cas de réalisation de points de regroupement des ordures ménagères, il faudra veiller à leur intégration paysagère.

### **SOUS SECTION 2: DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **ARTICLE Uh 15: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

##### **1) Réseau d'adduction d'eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

*La récupération des eaux de pluie est autorisée pour un usage extérieur à l'habitation et pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta à l'intérieur de l'habitation, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.*

##### **2) Assainissement: eaux usées**

Les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. L'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière retenue en fonction de la nature du terrain.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite.

### 3) Assainissement: réseau d'eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, ...)

Dans le périmètre du SAGE de la Risle, pour toute opération d'aménagement portant sur une surface supérieure à 1 hectare (bassin versant intercepté compris) entraînant un rejet d'eaux pluviales, l'opération doit respecter les prescriptions du SAGE qui portent sur :

- les conditions dans lesquelles l'infiltration est autorisée (perméabilité du sol comprise entre  $1.10^{-6}$  et  $1.10^{-4}$  mètre/ seconde notamment)
- les critères de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que les aménagements permettent l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

### 4) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de téléphone.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique (solution FttH : fiber to the home) devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement.

## ZONE UA

La zone UA est une zone destinée à l'accueil des activités.

Elle concerne les communes de Rugles, d'Ambenay, de Neaufles Auvergny, de La Neuve Lyre et de La Vieille Lyre.

Elle comprend des secteurs concernés par un risque d'inondation (d'après l'atlas des zones inondées).

Elle comprend des axes de ruissellement à maintenir.

Elle comprend des secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain lié aux cavités.

Elle comprend des éléments remarquables à préserver au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme (patrimoine bâti et patrimoine végétal).

Elle comprend des circuits de randonnée à maintenir.

### SECTION 1

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Dans l'ensemble de la zone UA

Sont interdites :

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les installations telles que les véhicules désaffectés, le stationnement des caravanes et des mobil homes rendus immobiles.

#### De plus dans les secteurs concernés par un risque avéré de mouvement de terrain

Est interdit tout nouveau projet d'installation ou de construction sur les sites d'indices avérés de cavités, ainsi que dans les zones de sécurité définies autour des cavités localisées.

### ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Dans l'ensemble de la zone UA

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lagune, bassin de rétention, ...) sont autorisées à condition que leur insertion dans leur environnement soit étudiée avec soin afin de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

Sont également autorisés : les constructions et installations même si elles entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de service etc..., et les équipements qui y sont directement liés, sous réserve que leur insertion dans leur environnement soit étudiée avec soin afin de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

Les affouillements et les exhaussements du sol, sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

Les constructions à usage d'habitation sont possibles, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, qu'elles soient intégrées au bâtiment à usage d'activité, que la surface au sol de la partie habitation ne représente pas plus de 100 m<sup>2</sup> et à raison d'un logement maximum par établissement (sauf nécessité technique justifiée)

### **De plus dans la zone inondable et dans une bande de 12,50 m de chaque coté des axes de ruissellement**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (article R 111-2 du Code de l'Urbanisme)

Toute reconstruction à l'identique d'un bâtiment est susceptible d'être autorisée sauf s'il s'agit d'un bâtiment sinistré par une inondation.

Toutefois une reconstruction à l'identique, quel que soit son motif, pourra être refusée ou soumise à des prescriptions pour des motifs de sécurité publique, en particulier si elle expose les occupants à un danger grave.

Les constructions nouvelles, les travaux sur une construction existante, et les changements de destination, sont susceptibles d'être autorisés s'ils n'ont pas pour conséquence d'augmenter le risque aux personnes et aux biens et sous réserve de prescriptions particulières pour diminuer les risques.

Les clôtures situées en zone inondable ne doivent pas être un obstacle à l'écoulement des eaux.

Les exhaussements du sol ne sont susceptibles d'être autorisés que s'ils sont destinés à réduire les risques pour les personnes et les biens déjà exposés au risque d'inondation, et qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs.

### **De plus dans les secteurs concernés par un risque avéré de mouvement de terrain**

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

**De plus dans le secteur « r » situé sur la commune de Bois Arnault (périmètre de 120 m autour de l'établissement industriel Interface Céréales)**, les seules constructions autorisées sont les installations industrielles directement liées à l'activité à l'origine du risque et les infrastructures de transport pour les fonctions de desserte de la zone.

### **De plus dans le secteur « r » situé sur la commune de Rugles (zones de dangers autour de l'établissement AREVA (ex CEZUS))**

- dans la zone des Effets Létaux Significatifs (ZELS), les seules constructions autorisées sont les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques

- dans la zone des Premiers Effets Létaux (ZPEL), les seules constructions autorisées sont les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, les aménagements et extensions des installations existantes et les nouvelles ICPE compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence)

- et dans la zone des effets indirects par Bris de Vitre (ZBV) : toute construction ne peut être autorisée que si elle est adaptée à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré

## **ARTICLE UA 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Article non réglementé.

## **SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **SOUS SECTION 1: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

## **ARTICLE UA 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement existant à proximité.

Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins :

- 3 m de l'alignement pour les routes départementales. Pour des raisons de sécurité, un recul de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public peut être imposé afin de permettre un stockage de véhicule en dehors de la chaussée (entrée charretière). Une distance supérieure à 5 mètres peut toutefois être exigée si la configuration des lieux et la sécurité l'exigent, notamment lorsque le site desservi accueille des poids lourds.
- 3 m de l'alignement pour les autres voies.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

### **ARTICLE UA 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 5 m.

Toutefois, ce retrait peut être supprimé pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu jusqu'au faitage),

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes, justifiées par leur implantation ou par la configuration du terrain, pourront être autorisées.

### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -**

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale de 5 m est imposée.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur implantation ou la configuration du terrain pourront être autorisées.

### **ARTICLE UA 7 – VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -**

L'emprise au sol autorisée des constructions est limitée à 60 % de la surface du terrain.

### **ARTICLE UA 8 – VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMALE -**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 m au faitage par rapport au terrain naturel. Toutefois si la construction nouvelle prolonge un alignement existant de gabarit plus élevé, elle pourra respecter le gabarit de cet alignement.

La surélévation d'un bâtiment existant n'est autorisée qu'à titre exceptionnel. La hauteur définitive de la façade devra alors correspondre à celle des constructions voisines.

Toutefois, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées chaque fois que des impératifs techniques justifiés l'exigeront dans la limite de 15 m au faitage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, etc..)
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

## **SOUS SECTION 2:QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE UA 9 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES**

Les projets devront présenter une composition cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, ...).

La couverture des constructions à usage d'activités devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement. Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement.

La couleur générale devra être la couleur des pierres d'appareillage régionales, les nuances de gris ou des teintes sombres. Les auvents, les éléments décoratifs et les encadrements de fenêtres pourront être de couleurs vives.

Les toitures seront plates ou inclinées. Dans la mesure où elles ne participent pas à une innovation architecturale, elles devront être masquées par un bandeau horizontal masquant les matériaux et superstructures techniques. Les projets d'enseignes seront intégrés au bâtiment principal sans qu'ils dépassent l'acrotère de plus de 2 m.

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques « fibro » non teintées dans la masse est interdit.  
 Les couleurs des matériaux doivent être cohérentes sur un même site.  
 Il convient d'éviter la réalisation d'enseignes hors d'échelle par rapport à la construction.  
 Les stockages sont à implanter à l'arrière des bâtiments et doivent rester invisibles depuis le domaine public.

L'emploi des matériaux permettant les économies d'énergie et (ou) la mise en œuvre d'énergies renouvelables est autorisé et encouragé.

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics. Les clôtures seront dans la mesure du possible végétalisées.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

### **ARTICLE UA 10: INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE.**

**Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage**

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)
- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

**En l'absence de réseau d'assainissement collectif**, et pour toutes constructions nouvelles engendrant des eaux usées, les caractéristiques et aptitudes des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome adapté.

**Toute destruction d'un ensemble végétal repéré au titre de l'article L 151-19** du code de l'Urbanisme est soumise à une Déclaration Préalable. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager et écologique et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

## **SOUS SECTION 3: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE UA 11: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres autour des bâtiments à usage d'activité devront recevoir un traitement paysager (arbustes, buissons, arbres...).

Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites. Il faut privilégier les haies constituées d'arbres d'essences régionales mélangées.

Les zones de stockage et les terrains supportant des dépôts devront être dissimulées soit par des clôtures en grillage peint doublées d'une haie vive, soit par des écrans végétaux susceptibles de masquer la visibilité jusqu'à une hauteur de 2 m.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité (abri et nourriture pour l'avifaune). Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

## **SOUS SECTION 4: STATIONNEMENT**

### **ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .**

**Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.**

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces
- 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
- 1 place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface utile de fabrication
- 1 place de stationnement par 250 m<sup>2</sup> de surface utile de stockage
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

## **SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **SOUS SECTION 1: DESSERTE PAR LA VOIRIE**

#### **ARTICLE UA 13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

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

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse desservant plus d'1 construction doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### **ARTICLE UA 14: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS .**

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. Tout bâtiment où sont produites des déchets doit disposer d'un endroit suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

### **SOUS SECTION 2: DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **ARTICLE UA 15: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

##### **1) Réseau d'adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Les constructions ne sont admises que si le réseau d'eau existant est en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations d'eau prévues.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

## 2) Assainissement: réseau d'eaux usées

Toute construction à usage d'activités doit être raccordée et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Il devra y avoir 2 boîtes de branchement (eaux usées et eaux pluviales même si le réseau est unitaire).

Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement. Dans tous les cas une convention doit être passée avec la collectivité.

**En cas d'absence de réseau collectif**, les eaux usées doivent être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière retenue en fonction de la nature du terrain. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite.

## 3) Assainissement: réseau d'eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, ...)

Dans le périmètre du SAGE de la Risle, pour toute opération d'aménagement portant sur une surface supérieure à 1 hectare (bassin versant intercepté compris) entraînant un rejet d'eaux pluviales, l'opération doit respecter les prescriptions du SAGE qui portent sur :

- les conditions dans lesquelles l'infiltration est autorisée (perméabilité du sol comprise entre  $1.10^{-6}$  et  $1.10^{-4}$  mètre/ seconde notamment)
- les critères de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que les aménagements permettent l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

## 4) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf impossibilité technique reconnue.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz etc.) quand ils existent.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement.

## ZONE UE

La zone UE est la zone destinée à l'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Elle correspond aux zones déjà aménagées pour des équipements scolaires, sportifs, administratifs, gendarmerie, EHPAD, ou autre...) situées à Rugles, Bois-Arnault, Chaise Dieu du Theil, La Neuve Lyre et La Vieille Lyre.

Elle comprend des secteurs concernés par un risque d'inondation (d'après l'atlas des zones inondées).

Elle comprend des axes de ruissellement à maintenir.

Elle comprend des secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain lié aux cavités.

Elle comprend des éléments remarquables à préserver au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme (patrimoine bâti et patrimoine végétal).

Elle comprend des circuits de randonnée à maintenir.

### SECTION 1

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Dans l'ensemble de la zone UE

Sont interdites :

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les installations telles que les véhicules désaffectés, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition ou déchets, le stationnement des caravanes et des mobil homes rendus immobiles.

#### De plus dans les secteurs concernés par un risque avéré de mouvement de terrain

Est interdit tout nouveau projet d'installation ou de construction sur les sites d'indices avérés de cavités, ainsi que dans les zones de sécurité définies autour des cavités localisées.

### ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Dans l'ensemble de la zone UE

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisés les constructions à usage d'équipement public, d'équipement sportif, culturel ou de loisirs ouvertes au public ainsi que les constructions nécessaires à ces activités (gardiennage, logement de fonction..).

#### De plus dans la zone inondable et dans une bande de 12,50 m de chaque côté des axes de ruissellement

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (article R 111-2 du Code de l'Urbanisme)

Toute reconstruction à l'identique d'un bâtiment est susceptible d'être autorisée sauf s'il s'agit d'un bâtiment sinistré par une inondation.

Toutefois une reconstruction à l'identique, quel que soit son motif, pourra être refusée ou soumise à des prescriptions pour des motifs de sécurité publique, en particulier si elle expose les occupants à un danger grave.

Les constructions nouvelles, les travaux sur une construction existante, et les changements de destination, sont susceptibles d'être autorisés s'ils n'ont pas pour conséquence d'augmenter le risque aux personnes et aux biens et sous réserve de prescriptions particulières pour diminuer les risques.

Les clôtures situées en zone inondable ne doivent pas être un obstacle à l'écoulement des eaux.

Les exhaussements du sol ne sont susceptibles d'être autorisés que s'ils sont destinés à réduire les risques pour les personnes et les biens déjà exposés au risque d'inondation, et qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs.

#### Dans les secteurs concernés par un risque avéré de mouvement de terrain

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

### **ARTICLE UE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Article non réglementé.

## **SECTION 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **SOUS SECTION 1: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE UE 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

**Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins :**

- 10 m de l'alignement pour les routes départementales
- 5 m de l'alignement pour les autres voies.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

#### **ARTICLE UE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m.**

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

#### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -**

**Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 m.**

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur implantation ou la configuration du terrain pourront être autorisées.

#### **ARTICLE UE 7 – VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE UE 8 – VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMALE -**

Article non réglementé.

## **SOUS SECTION 2: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE UE 9 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES**

Les projets devront présenter une composition urbaine cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, ...).

Les constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement. Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement.

L'emploi des matériaux permettant les économies d'énergie et (ou) la mise en œuvre d'énergies renouvelables est autorisé et encouragé.

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics. Elles seront dans la mesure du possible végétalisées.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

### **ARTICLE UE 10: INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE.**

**Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage**

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)

- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

**En l'absence de réseau d'assainissement collectif**, et pour toutes constructions nouvelles engendrant des eaux usées, les caractéristiques et aptitudes des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome adapté.

Sans objet pour l'extension des constructions existantes et pour la construction d'annexes dissociées.

**Toute destruction d'un ensemble végétal repéré au titre de l'article L 151-23** du code de l'Urbanisme est soumise à une Déclaration Préalable. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager et écologique et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

**Les circuits de randonnée** reportés sur les plans devront être maintenus et leurs caractéristiques paysagères devront être préservées.

## **SOUS SECTION 3: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE UE 11: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres autour des bâtiments à usage d'équipement devront recevoir un traitement paysager.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité (abri et nourriture pour l'avifaune). Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

## **SOUS SECTION 4: STATIONNEMENT**

## **ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.**

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

### **SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **SOUS SECTION 1: DESSERTE PAR LA VOIRIE**

### **ARTICLE UE 13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

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

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE UE 14: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS .**

Article non réglementé

#### **SOUS SECTION 2: DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **ARTICLE UE 15: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

#### **1) Réseau d'adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

#### **2) Assainissement: réseau d'eaux usées**

Toute construction à usage d'équipements utilisant de l'eau doit être raccordée et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Il devra y avoir 2 boîtes de branchement (eaux usées et eaux pluviales même si le réseau est unitaire).

#### **3) Assainissement: réseau d'eaux pluviales**

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, ...)

Dans le périmètre du SAGE de la Risle, pour toute opération d'aménagement portant sur une surface supérieure à 1 hectare (bassin versant intercepté compris) entraînant un rejet d'eaux pluviales, l'opération doit respecter les prescriptions du SAGE qui portent sur :

- les conditions dans lesquelles l'infiltration est autorisée (perméabilité du sol comprise entre  $1.10^{-6}$  et  $1.10^{-4}$  mètre/ seconde notamment)
- les critères de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que les aménagements permettent l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

#### **4) Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf impossibilité technique reconnue.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz etc.) quand ils existent.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement.

## ZONE UL

La zone UL est la zone d'équipements à usage de tourisme, sports et loisirs.  
Elle correspond au complexe hôtelier sur la commune des Bottereaux.

Elle comprend des mares à préserver.

### SECTION 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le comblement des mares repérées sur les plans est interdit.

#### ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisés les constructions à usage d'équipement de sports, tourisme et loisirs (hébergement touristique, restauration, activités récréatives et de loisirs...)

#### ARTICLE UL 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

### SECTION 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### SOUS SECTION 1: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE UL 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.

#### ARTICLE UL 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 5 m.

## **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 m.

## **ARTICLE UL 7 – VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -**

L'emprise au sol autorisée des constructions est limitée à 60 % de la surface du terrain.

## **ARTICLE UL 8 – VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMALE -**

Article non réglementé.

## **SOUS SECTION 2: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE UL 9 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES**

Les constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

L'emploi des matériaux permettant les économies d'énergie et (ou) la mise en œuvre d'énergies renouvelables est autorisé et encouragé.

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics. Elles seront dans la mesure du possible végétalisées.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

### **ARTICLE UL 10: INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE.**

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)
- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

Le comblement des mares repérées sur les plans est interdit.

## **SOUS SECTION 3: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE UL 11: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres autour des bâtiments à usage d'équipement devront recevoir un traitement paysager.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité (abri et nourriture pour l'avifaune). Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

## **SOUS SECTION 4: STATIONNEMENT**

### **ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .**

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

## **SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **SOUS SECTION 1: DESSERTE PAR LA VOIRIE**

#### **ARTICLE UL 13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

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

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE UL 14: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS .**

Article non réglementé

### **SOUS SECTION 2: DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **ARTICLE UL 15: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

##### **1) Réseau d'adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau sauf si la construction est équipée de façon à récupérer les eaux de pluie et à capter l'humidité de l'air ambiant et à la condenser pour récupérer de l'eau, les traiter et les transformer en eau potable.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

##### **2) Assainissement: réseau d'eaux usées**

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. L'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière retenue en fonction de la nature du terrain. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite.

##### **3) Assainissement: réseau d'eaux pluviales**

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, ...)

Dans le périmètre du SAGE de la Risle, pour toute opération d'aménagement portant sur une surface supérieure à 1 hectare (bassin versant intercepté compris) entraînant un rejet d'eaux pluviales, l'opération doit respecter les prescriptions du SAGE qui portent sur :

- les conditions dans lesquelles l'infiltration est autorisée (perméabilité du sol comprise entre  $1.10^{-6}$  et  $1.10^{-4}$  mètre/ seconde notamment)
- les critères de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que les aménagements permettent l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

#### **4) Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf impossibilité technique reconnue.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz etc.) quand ils existent sauf si la construction est équipée de dispositifs (panneaux photovoltaïques, systèmes éoliens...) permettant de produire l'énergie nécessaire à la construction et à la stocker.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

## **ZONE AUh**

Les zones AUh sont des zones destinées à l'implantation d'opérations groupées d'habitations ou (et) d'équipements publics ou (et) d'activités commerciales, artisanales et de service sous certaines conditions. Il y en a sur les communes de Ambenay, Bois Anzeray, Bois Arnault, Chambord, Neaufles Auvergnay, Rugles, Saint Antonin de Sommaire et La Vieille Lyre,

Elle comprend des éléments remarquables à préserver au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme (patrimoine bâti et patrimoine végétal).

Elle comprend des axes de ruissellement.

### **SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE AUh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE AUh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les équipements publics et les activités commerciales, artisanales et de service sous réserve **que cette opération s'inscrive dans un schéma d'organisation d'ensemble, qu'elle soit compatible avec la capacité des équipements publics et qu'elle respecte les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi.**

##### **De plus dans une bande de 12,50 m de chaque coté des axes de ruissellement**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (article R 111-2 du Code de l'Urbanisme)

Toute reconstruction à l'identique d'un bâtiment est susceptible d'être autorisée sauf s'il s'agit d'un bâtiment sinistré par une inondation.

Toutefois une reconstruction à l'identique, quel que soit son motif, pourra être refusée ou soumise à des prescriptions pour des motifs de sécurité publique, en particulier si elle expose les occupants à un danger grave.

Les constructions nouvelles, les travaux sur une construction existante, et les changements de destination, sont susceptibles d'être autorisés s'ils n'ont pas pour conséquence d'augmenter le risque aux personnes et aux biens et sous réserve de prescriptions particulières pour diminuer les risques.

Les clôtures ne doivent pas être un obstacle à l'écoulement des eaux.

Les exhaussements du sol ne sont susceptibles d'être autorisés que s'ils sont destinés à réduire les risques pour les personnes et les biens déjà exposés au risque d'inondation, et qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs.

#### **ARTICLE 1AUh 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Article non réglementé

### **SECTION 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **SOUS SECTION 1:**

## **VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE AUh 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour les limites entre l'opération et les voies qui l'entourent, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

A l'intérieur de l'opération, l'implantation des constructions par rapport aux voies devra être optimisée par rapport à l'ensoleillement pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire tout en s'efforçant de préserver la cohérence de l'ensemble de l'opération. Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement.

### **ARTICLE AUh 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines, toute construction nouvelle doit être implantée en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

A l'intérieur de l'opération, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être optimisée par rapport à l'ensoleillement et à la recherche de la contiguïté pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire tout en s'efforçant de préserver la cohérence de l'ensemble de l'opération. Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m des limites séparatives.

### **ARTICLE AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -**

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale d'1,50 m est imposée.

### **ARTICLE AUh 7 – VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -**

L'emprise au sol qui sera imperméabilisée ne doit pas représenter plus de 60 % de la surface de la parcelle.

### **ARTICLE AUh 8 – VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMALE -**

Le nombre maximal d'étages autorisés pour les constructions est de 1, ce qui signifie que les bâtiments ne peuvent comporter plus d'un étage plein au-dessus du rez-de-chaussée. Les combles sont aménageables.

## **SOUS SECTION 2: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE AUh 9 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES**

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

#### **Volumétrie**

La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte. Un rapport plus long que large, des formes parallélépipédiques (pas de formes compliquées ou exogènes) et des pentes de toiture pour le volume principal sont un gage d'intégration.

#### **Façades**

Les façades doivent faire apparaître trois composantes de base : le socle (ou le soubassement), un corps d'étage (droit) et un couronnement (ou attique).

Dans la composition des façades, les proportions pleins/vides, hauteurs d'étage et leur mise en valeur par des modénatures ou éléments d'ornementations doivent contribuer à l'intégration des constructions dans l'environnement immédiat.

Les modénatures seront réalisées par de la brique, des surépaisseurs d'enduit, des teintes différenciées de couleurs locales, des éléments de céramiques ou de colombage.

Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain).

#### **Hauteur maximale des constructions**

Les variations de hauteur entre deux bâtiments voisins ne doivent pas dépasser un niveau. Des transitions douces doivent être ménagées par des décrochements progressifs de volumes. Il faut réussir à alterner les façades pour ne pas avoir un rythme trop répétitif sur la même rue. La création de plus de trois constructions identiques contiguës et au même alignement n'est pas autorisée.

#### **Toitures**

Les toitures devront être à deux pentes. Il est possible d'imaginer des pentes supplémentaires en cas de constructions situées à des angles de rue. Les croupes seront alors à minima à 55°. Les pentes de toitures devront être supérieures à 35° pour de l'ardoise et à 45° pour de la tuile pour les constructions à Rez-de-Chaussée et combles et à 30° pour les constructions à Rez-de-Chaussée + 1 (ou plusieurs) étages et combles. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes tels que vérandas, appentis etc.

Les toitures-terrasses sont autorisées en extension à un volume principal qui sera lui à deux pans.

Les rives de toiture seront débordantes de 20 cm.

Ne sont autorisés que les lucarnes et les châssis de toit à pose encastrée. Les lucarnes doivent respecter les forme et aspect des modèles anciens.

#### **Matériaux des toitures des habitations**

Les matériaux autorisés sont la tuile plate de teinte rouge vieilli ou brun vieilli (a minima 20 unités au m<sup>2</sup> minimum), ou l'ardoise, ainsi que les matériaux similaires d'aspect et de pose. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

#### **Clôtures**

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses...) ainsi que les plaques préfabriquées en béton de plus de 0,50 m de hauteur hors sol.

Pour les clôtures vues depuis voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- les haies vives ou taillées composées des essences (charme, hêtre, houx, troène, buis, if, lierre...) doublées ou non de grillage ou treillage ;

- les murets en pierre locale, en brique d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage,

l'ensemble ne dépassant pas 2 m de hauteur maximum ;

- les murs pleins de 1,80 m de hauteur maximale et de 0,20 m d'épaisseur minimum ; ces murs seront traités en enduit plein (enduits au mortier de chaux et les enduits bâtards teintés dans des tons ocrés soutenus) ou à pierres vues (murs traditionnels en pierre d'origine locale) et chaperon (tuile, ardoise,...).

Les portails et portillons seront traités simplement

#### **Les activités et les équipements doivent de plus respecter les prescriptions suivantes :**

Pour les constructions à usage autre qu'habitation, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise et qu'ils ne soient pas réfléchissants.

Les stockages sont à implanter à l'arrière des bâtiments et doivent rester invisibles depuis le domaine public.

### **ARTICLE AUh 10: INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE.**

**Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage**

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)

- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

**En l'absence de réseau d'assainissement collectif**, et pour toutes constructions nouvelles engendrant des eaux usées, les caractéristiques et aptitudes des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome adapté.

Sans objet pour l'extension des constructions existantes et pour la construction d'annexes dissociées.

**Toute destruction d'un ensemble végétal repéré au titre de l'article L 151-23** du code de l'Urbanisme est soumise à une Déclaration Préalable. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager et écologique et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

## **SOUS SECTION 3: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE AUh 11: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS**

Il devra rester au moins 30 % de chaque parcelle privative en espaces verts et en pleine terre. Dans ce calcul, les toitures et façades végétalisées seront comptabilisées comme surface en pleine terre.

Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites. Les haies mono spécifiques sont interdites à l'exception des haies de charmille. Il faut privilégier les haies constituées d'arbres d'essences régionales mélangées.

**Pour les zones AUh de plus de 1 ha, il doit être réalisé des espaces communs non imperméabilisés (chemins piétonniers bordés ou non de haies, places de rencontre, aires de jeux, bassins de rétention paysagés accessibles au public, jardin public...) ayant une superficie d'au moins 30 m<sup>2</sup> par habitation.**

Pour les espaces verts communs, seules les espèces locales seront autorisées. Les espèces invasives sont interdites.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité (abri et nourriture pour l'avifaune). Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

## **SOUS SECTION 4: STATIONNEMENT**

### **ARTICLE AUh 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.**

Pour les logements, il doit être réalisé :

1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le début des travaux.

2 places de stationnement par logement pour les autres logements.

**Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être imposé qu'une des places de stationnement soit directement accessible du domaine public et reste donc non close.**

**Pour les activités et les équipements, les besoins en stationnement doivent être assurés sur l'unité foncière en dehors du domaine public.**

**Tout permis groupé et tout lotissement devra en outre intégrer une place de stationnement publique pour 4 lots.**

Ces places de stationnement devront être judicieusement réparties en différents points de l'opération et de préférence réalisées en revêtement peu imperméable

## **SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **SOUS SECTION 1: DESSERTE PAR LA VOIRIE**

#### **ARTICLE AUh 13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

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

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse nouvellement créées et desservant plus de 4 constructions doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les revêtements perméables devront être privilégiés pour les voiries

## **ARTICLE AUh 14: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS.**

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs.

En cas de réalisation de points de regroupement des ordures ménagères, il faudra veiller à leur intégration paysagère.

## **SOUS SECTION 2: DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **ARTICLE AUh 15: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

#### **1) Réseau d'adduction d'eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

La récupération des eaux de pluie est autorisée pour un usage extérieur à l'habitation et pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta à l'intérieur de l'habitation, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

#### **2) Assainissement: réseau d'eaux usées**

**En l'absence de réseau collectif d'assainissement**, les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière retenue en fonction de la nature du terrain. Les installations d'assainissement autonome devront cependant être conçues pour pouvoir, le cas échéant, être branchées sur un réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite.

**Dans les communes desservies par un réseau d'assainissement collectif**, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Les branchements particuliers devront être de type séparatif, quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

Toute construction à usage d'activités doit rejeter ses eaux usées après un traitement les rendant conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou à défaut aux règlements en vigueur.

#### **3) Assainissement: réseau d'eaux pluviales**

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, ...)

Dans le périmètre du SAGE de la Risle, pour toute opération d'aménagement portant sur une surface supérieure à 1 hectare (bassin versant intercepté compris) entraînant un rejet d'eaux pluviales, l'opération doit respecter les prescriptions du SAGE qui portent sur :

- les conditions dans lesquelles l'infiltration est autorisée (perméabilité du sol comprise entre  $1.10^{-6}$  et  $1.10^{-4}$  mètre/ seconde notamment)
- les critères de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que les aménagements permettent l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

#### **4) Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf impossibilité technique.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz etc.) quand ils existent.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique (solution FttH : fiber to the home) devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement.

## ZONE AUa

La zone AUa est une zone destinée à l'implantation d'opérations groupées d'activités sous certaines conditions.

La zone AUa concerne les zones d'extension des zones d'activités communautaires du Hanoy (à Rugles) et des Houssières (à La Vieille Lyre).

Elle comprend des éléments remarquables à préserver au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (haies...).

### SECTION 1

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les installations telles que les véhicules désaffectés, le stationnement des caravanes et des mobil homes rendus immobiles.

### ARTICLE AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lagune, bassin de rétention, ...) sont autorisées à condition que leur insertion dans leur environnement soit étudiée avec soin afin de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

Sont également autorisés : les constructions et installations même si elles entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de service etc..., et les équipements qui y sont directement liés, sous réserve

- que leur insertion dans leur environnement soit étudiée avec soin afin de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

- qu'ils respectent les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et ne compromettent pas par leur implantation le remplissage du reste de la zone

Les constructions à usage d'habitation sont possibles, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, qu'elles soient intégrées au bâtiment à usage d'activité, que la surface au sol de la partie habitation ne représente pas plus de 100 m<sup>2</sup> et à raison d'un logement maximum par établissement (sauf nécessité technique justifiée)

### De plus dans une bande de 12,50 m de chaque côté des axes de ruissellement

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (article R 111-2 du Code de l'Urbanisme)

### ARTICLE AUa 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

## **SECTION 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **SOUS SECTION 1: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE AUa 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins :

- 3 m de l'alignement pour les routes départementales. Pour des raisons de sécurité, un recul de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public peut être imposé afin de permettre un stockage de véhicule en dehors de la chaussée (entrée charretière). Une distance supérieure à 5 mètres peut toutefois être exigée si la configuration des lieux et la sécurité l'exigent, notamment lorsque le site desservi accueille des poids lourds.
- 3 m de l'alignement pour les autres voies.

#### **ARTICLE AUa 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 5 m.

Toutefois, ce retrait peut être supprimé pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu jusqu'au faitage),

#### **ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 m.

#### **ARTICLE AUa 7 – VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -**

L'emprise au sol autorisée des constructions est limitée à 60 % de la surface du terrain. Elle pourra atteindre 80 % de la surface du terrain en cas de toiture végétalisée.

#### **ARTICLE AUa 8 – VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMALE -**

Le gabarit maximal des constructions à usage d'activité est limité à 12 m au faitage.

Toutefois, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées dans la limite de 15 m au faitage chaque fois que des impératifs techniques justifiés l'exigeront.

Les dispositifs du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur ( antennes , pylônes , châteaux d'eau , cheminées ... )

## **SOUS SECTION 2: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE AUa 9 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES**

Les projets devront présenter une composition cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, ...).

La couverture des constructions à usage d'activités devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement. Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement.

La couleur générale devra être la couleur des pierres d'appareillage régionales, les nuances de gris ou des teintes sombres. Les auvents, les éléments décoratifs et les encadrements de fenêtres pourront être de couleurs vives.

Les toitures seront plates ou inclinées. Dans la mesure où elles ne participent pas à une innovation architecturale, elles devront être masquées par un bandeau horizontal masquant les matériaux et superstructures techniques. Les projets d'enseignes seront intégrés au bâtiment principal sans qu'ils dépassent l'acrotère de plus de 2 m.

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées dans la masse est interdit.

Les stockages sont à implanter à l'arrière des bâtiments et doivent rester invisibles depuis le domaine public.

L'emploi des matériaux permettant les économies d'énergie et (ou) la mise en œuvre d'énergies renouvelables est autorisé et encouragé.

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics. Elles seront dans la mesure du possible végétalisées.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

### **ARTICLE AUa 10: INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE.**

**Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage**

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)

- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

**En l'absence de réseau d'assainissement collectif**, et pour toutes constructions nouvelles engendrant des eaux usées, les caractéristiques et aptitudes des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome adapté.

**Toute destruction d'un ensemble végétal repéré au titre de l'article L 151-23** du code de l'Urbanisme est soumise à une Déclaration Préalable. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager et écologique et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

## **SOUS SECTION 3: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE AUa 11: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS**

Des haies champêtres devront être plantées par l'aménageur le long des fonds de parcelles en limite des zones agricoles, naturelles et urbaines afin d'assurer une transition avec le milieu naturel et afin de jouer un rôle de zone tampon avec les éventuelles habitations voisines.

Les zones de stockage et les terrains supportant des dépôts devront être dissimulées soit par des clôtures en grillage peint doublées d'une haie vive, soit par des écrans végétaux susceptibles de masquer la visibilité jusqu'à une hauteur de 2 m.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité (abri et nourriture pour l'avifaune). Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Les surfaces non occupées par les aires de stationnement et de manœuvre et en tout état de cause, au moins 20 % de la superficie totale de l'unité foncière, doivent être aménagées en espaces verts. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses, des parties minérales. Les aménagements paysagers devront être conçus afin d'effectuer une continuité avec les différentes entités écologiques. Les haies devront être champêtres et constituées de végétaux indigènes adaptés à la nature du sol.

## **SOUS SECTION 4: STATIONNEMENT**

### **ARTICLE AUa 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.**

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces
- 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
- 1 place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface utile de fabrication
- 1 place de stationnement par 250 m<sup>2</sup> de surface utile de stockage
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

## **SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **SOUS SECTION 1: DESSERTE PAR LA VOIRIE**

#### **ARTICLE AUa 13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

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

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

## ARTICLE AUa 14: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs.

En cas de réalisation de points de regroupement des ordures ménagères, il faudra veiller à leur intégration paysagère.

### SOUS SECTION 2: DESSERTE PAR LES RESEAUX

## ARTICLE AUa 15: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

### **1) Réseau d'adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Les constructions ne sont admises que si le réseau d'eau existant est en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations d'eau prévues.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

### **2) Assainissement: réseau d'eaux usées**

Toute construction à usage d'activités doit être raccordée et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Il devra y avoir 2 boîtes de branchement (eaux usées et eaux pluviales même si le réseau est unitaire).

Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement. Dans tous les cas une convention doit être passée avec la collectivité.

**En cas d'absence de réseau collectif**, les eaux usées doivent être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière retenue en fonction de la nature du terrain. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite.

### **3) Assainissement: réseau d'eaux pluviales**

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, ...)

Dans le périmètre du SAGE de la Risle, pour toute opération d'aménagement portant sur une surface supérieure à 1 hectare (bassin versant intercepté compris) entraînant un rejet d'eaux pluviales, l'opération doit respecter les prescriptions du SAGE qui portent sur :

- les conditions dans lesquelles l'infiltration est autorisée (perméabilité du sol comprise entre  $1.10^{-6}$  et  $1.10^{-4}$  mètre/ seconde notamment)
- les critères de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que les aménagements permettent l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

### **4) Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf impossibilité technique.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz etc.) quand ils existent.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique (solution FtTH : fiber to the home) devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement.

## ZONE AUL

La zone AUL est une zone non aménagée destinée à l'accueil d'équipements à usage de sports, tourisme, et loisirs.

Elle correspond au projet d'équipement public à La Vieille Lyre.

Elle comprend des circuits de randonnée à maintenir.

### SECTION 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE AUL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE AUL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisés les constructions à usage d'équipement public ou d'équipement de sports, tourisme et loisirs, ainsi que les installations et les aires de stationnement qui s'y rapportent, à condition que par leur implantation elles ne compromettent pas le remplissage du reste de la zone.

Sont également autorisées les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance de ces équipements et qu'elles soient intégrées dans l'opération.

#### ARTICLE AUL 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

### SECTION 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### SOUS SECTION 1: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE AUL 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins :

- 10 m de l'alignement pour les routes départementales
- 5 m de l'alignement pour les autres voies.

#### ARTICLE AUL 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m.

### **ARTICLE AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 m.

### **ARTICLE AUL 7 – VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -**

Article non réglementé.

### **ARTICLE AUL 8 – VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMALE -**

Article non réglementé.

## **SOUS SECTION 2: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE AUL 9 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES**

Les projets devront présenter une composition cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, ...).

Les constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement. Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement.

L'emploi des matériaux permettant les économies d'énergie et (ou) la mise en œuvre d'énergies renouvelables est autorisé et encouragé.

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics. Elles seront dans la mesure du possible végétalisées.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

### **ARTICLE AUL 10: INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE.**

**Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage**

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)
- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

Les circuits de randonnée reportés sur les plans devront être maintenus et leurs caractéristiques paysagères devront être préservées.

## **SOUS SECTION 3: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

## **ARTICLE AUL 11: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres autour des bâtiments à usage d'équipement devront recevoir un traitement paysager.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité (abri et nourriture pour l'avifaune). Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

### **SOUS SECTION 4: STATIONNEMENT**

## **ARTICLE AUL 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .**

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface utile de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.

1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.

Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

## **SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **SOUS SECTION 1: DESSERTE PAR LA VOIRIE**

## **ARTICLE AUL 13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

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

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

## ARTICLE AUL 14: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS.

Article non réglementé

### SOUS SECTION 2: DESSERTE PAR LES RESEAUX

## ARTICLE AUL 15: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

### **1) Réseau d'adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

### **2) Assainissement: réseau d'eaux usées**

**Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe**, le raccordement au réseau est obligatoire.

Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement. Si besoin, une convention doit être passée avec la collectivité.

**En cas d'absence de réseau collectif**, les eaux usées doivent être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière retenue en fonction de la nature du terrain. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite.

### **3) Assainissement: réseau d'eaux pluviales**

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, ...)

Dans le périmètre du SAGE de la Risle, pour toute opération d'aménagement portant sur une surface supérieure à 1 hectare (bassin versant intercepté compris) entraînant un rejet d'eaux pluviales, l'opération doit respecter les prescriptions du SAGE qui portent sur :

- les conditions dans lesquelles l'infiltration est autorisée (perméabilité du sol comprise entre  $1.10^{-6}$  et  $1.10^{-4}$  mètre/ seconde notamment)
- les critères de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que les aménagements permettent l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

### **4) Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf impossibilité technique.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz etc.) quand ils existent.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique (solution FtH : fiber to the home) devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE AGRICOLE

ET AUX ZONES NATURELLES

## ZONE A

C'est la zone protégée pour l'activité agricole.

Elle comprend des secteurs Aa destinés aux activités existantes situées en zone A ou en zone N et autorisées à se développer.

Elle comprend des secteurs Anc inconstructibles destinés au développement futur des bourgs.

Elle comprend des secteurs Ap inconstructibles destinés à la préservation des continuités écologiques.

Elle comprend :

- des secteurs concernés par un risque d'inondation (d'après l'atlas des zones inondées)
- des axes d'écoulements des eaux pluviales à maintenir
- des secteurs concernés par un risque de mouvements de terrain (indices avérés de cavités, zones de sécurité autour des cavités localisées, et zones présentant des indices de cavités souterraines)
- des zones humides à préserver
- une bande de 100 m de large de part et d'autre de la RD 926 dans laquelle les constructions sont soumises à des nuisances sonores
- des éléments remarquables à préserver au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme (patrimoine bâti et patrimoine végétal).
- des bâtiments repérés dont la transformation en habitation peut être autorisée
- des chemins de randonnée à préserver

### SECTION 1

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2:

Les installations et les utilisations du sol susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux dans les axes de ruissellement repérés sur le règlement graphique sont interdites.

Le comblement des mares repérées sur les plans est interdit.

#### Dans les secteurs Anc :

Toute construction

#### De plus dans les secteurs concernés par un risque avéré de mouvement de terrain

Est interdit tout nouveau projet d'installation ou de construction sur les sites d'indices avérés de cavités, ainsi que dans les zones de sécurité définies autour des cavités localisées.

De plus dans les zones humides : Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol de nature à entraîner leur destruction ou à compromettre leurs fonctionnalités (remblais, déblais, affouillement, exhaussement, construction....)

### ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la bande de 10 m de part et d'autre de la canalisation de gaz située sur les communes de Chéronvilliers et de Rugles et dans la Zone d'Effets Létaux Significatifs autour de l'entreprise AREVA située sur la commune de Rugles.

Les constructions ne sont autorisées que si l'aménageur de chaque projet engage une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité (modalité d'évacuation des personnes...).

### **Dans le couloir de nuisances sonores le long de la RD 926 (bande de 100 m de part et d'autre de la RD 926 :voir plan en annexe)**

La construction, l'extension et la transformation des bâtiments destinés à servir d'habitation ou à recevoir du public, si elles sont autorisées dans la zone, ne le sont que si les mesures concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur sont prises conformément aux dispositions de l'arrêté du 25 avril 2003 et du 30 Mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013.

### **Dans les secteurs Ap**

Les seules constructions et installations autorisées sont les abris pour animaux à condition de ne pas porter atteinte aux trames écologiques et à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 30 m<sup>2</sup>, que leur hauteur soit au plus égale à 2,80 m à l'égout du toit, que le toit soit à 2 pentes, que les matériaux s'intègrent dans leur environnement (bois préconisé ; tôle ondulée et matériaux de récupération proscrits ).

### **Dans le reste de la zone A**

**Les bâtiments repérés par une étoile rouge dans un cercle rouge sur les plans de zonage comme bâtiments anciens de caractère, appartenant au patrimoine bâti remarquable, à quelque usage qu'ils soient affectés, sont en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, soumis à des règles architecturales spécifiques afin de préserver ce patrimoine local. Ils sont également soumis au permis de démolir.**

Les constructions, installations et modes d'occupation du sol de toute nature nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui ne peuvent pas être implantés ailleurs, sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité agricole.**

**Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve de justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole et d'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance.**

Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification, sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole...).

L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques (gîtes, chambres d'hôtes, fermes auberges, etc.).

**Le changement de destination des bâtiments existants repérés sur le règlement graphique pour les transformer en bâtiments à usage d'habitation ou en bâtiments à usage de loisirs ou de tourisme, sous réserve de respecter le caractère traditionnel de la construction et les contraintes d'assainissement, est autorisé. Une extension limitée de 20 % de l'emprise au sol est autorisée sous réserve de ne pas dénaturer le caractère traditionnel de la construction.**

**L'extension des constructions à usage d'habitation existantes** sous réserve que l'emprise au sol de ces habitations après extension ne dépasse pas 130 % de l'emprise au sol existante avant toute extension.

L'utilisation à usage d'habitation des dépendances peut s'opérer, sans limitation de surface, à l'intérieur des bâtiments existants situés à proximité de l'habitation initiale, lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.

Si malgré les possibilités évoquées ci-dessus, la surface de planchers totale de l'habitation n'atteint pas 150 m<sup>2</sup>, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée jusqu'à cette limite.

**Les constructions annexes** constituant un accessoire commun de la vie d'un foyer (piscine, abri de jardin, garage...), dissociées de la maison d'habitation ou accolées à celle-ci, peuvent être autorisées dans la limite d'une emprise au sol cumulée et totale de 50 m<sup>2</sup> maximum à condition d'être implantées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance maximum de 25 m des angles ou façades de la construction principale existante et d'avoir une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel et sous réserve qu'elles ne présentent pas de risques de perturbation pour les activités agricoles

**Les constructions non liées à une exploitation agricole destinées à abriter des animaux** à condition d'être implantées sur la même unité foncière que la construction principale à usage d'habitation et à une distance maximum de 30 m des angles ou façades de la construction principale existante, à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 30 m<sup>2</sup>, que leur hauteur soit au plus égale à 2,80 m à l'égout du toit, que le toit soit à 2 pentes, que les matériaux s'intègrent dans leur environnement (bois préconisé ; tôle ondulée et matériaux de récupération proscrits ).

**La reconstruction de bâtiments après sinistre (hors inondation et effondrement de terrain)** est autorisée dans la limite de la surface de plancher et de l'emprise au sol préexistantes, sans changement de destination.

Les constructions situées dans un talweg sont autorisées à condition d'être implantées de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

La construction doit être implantée de telle sorte qu'elle ne soit pas inondée ni en cas de débordement des eaux de la chaussée, ni par les eaux de ruissellement.

**Les affouillements et les exhaussements du sol**, à condition :

- qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (plans d'eau liés à l'activité agricole.....)
- ou qu'ils soient réalisés sur un terrain sur lequel est édifiée une construction à usage d'habitation existante

Les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation liés au traitement des eaux pluviales sont autorisés.

Les remblais, hors ceux constitués de déchets non inertes, sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires aux constructions, installations et modes d'occupation du sol autorisés au présent article, et qu'ils ne gênent pas l'écoulement des eaux.

### **De plus dans les secteurs Aa**

L'extension mesurée (dans la limite de 30 % d'extension de l'emprise au sol) et la transformation des activités existantes ainsi que le changement de destination des bâtiments existants pour une autre activité, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles

### **De plus dans la zone inondable et dans une bande de 12,50 m de chaque côté des axes de ruissellement**

**Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (article R 111-2 du Code de l'Urbanisme)**

Toute reconstruction à l'identique d'un bâtiment est susceptible d'être autorisée sauf s'il s'agit d'un bâtiment sinistré par une inondation.

Toutefois une reconstruction à l'identique, quel que soit son motif, pourra être refusée ou soumise à des prescriptions pour des motifs de sécurité publique, en particulier si elle expose les occupants à un danger grave.

Les constructions nouvelles, les travaux sur une construction existante, et les changements de destination, sont susceptibles d'être autorisés s'ils n'ont pas pour conséquence d'augmenter le risque aux personnes et aux biens et sous réserve de prescriptions particulières pour diminuer les risques.

Les clôtures situées en zone inondable ne doivent pas être un obstacle à l'écoulement des eaux.

Les exhaussements du sol ne sont susceptibles d'être autorisés que s'ils sont destinés à réduire les risques pour les personnes et les biens déjà exposés au risque d'inondation, et qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs.

### **De plus dans les secteurs concernés par un risque avéré de mouvement de terrain**

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

## **ARTICLE A 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Article non réglementé.

## **SECTION 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **SOUS SECTION 1:** **VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

L'implantation et la volumétrie des équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement ....) ne sont pas réglementées à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

## **ARTICLE A 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins :

- 75 m de l'axe de la RD 926 pour les changements de destination et les constructions neuves sauf lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, de bâtiments d'exploitation agricole et de réseaux d'intérêt public qui peuvent s'implanter à au moins 25 m de l'axe de la RD 926.
- 15 m de l'axe pour les routes départementales non classées à grande circulation.
- 5 m de l'alignement pour les autres voies pour les constructions nouvelles. En cas d'extension d'une construction existante, cette distance pourra être ramenée à 3 m de l'alignement.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

## **ARTICLE A 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La construction joindra la limite séparative ou en sera suffisamment éloignée (minimum : 2 m). Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -**

Article non réglementé.

## **ARTICLE A 7 – VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'emprise au sol de la construction doit permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

## **ARTICLE A 8 – VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMALE -**

### **Dans les secteurs Aa**

La hauteur hors tout des extensions des constructions existantes et des nouveaux bâtiments est limitée à la hauteur hors tout des constructions existantes à proximité.

### **Dans le reste de la zone A**

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager. La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition harmonieuse avec les bâtiments avoisinants.

Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des façades des constructions voisines, de leur volumétrie.

## **SOUS SECTION 2: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

## **ARTICLE A 9 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES**

**Bâti repéré au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) identifié au document graphique (bâtiments repérés par une étoile rouge dans un cercle rouge)**

Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture (répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc). Les façades seront réalisées en matériaux traditionnels locaux (colombages, pierre locale...). Les lucarnes doivent respecter les forme et aspect anciens ; leurs proportions seront celles des modèles traditionnels existants. Les châssis de toit sont autorisés s'ils sont de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique (il s'agit des éléments remarquables), sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration.

#### **Pour les autres constructions existantes**

Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit préserver l'harmonie avec l'existant. Cela n'interdit pas qu'une extension présentant une architecture moderne soit adjointe à un bâtiment ancien.

La modification, hors extension, d'un bâtiment existant doit respecter son style architectural (matériaux, rythme et taille des ouvertures, caractéristiques de toiture...).

#### **Pour les constructions nouvelles**

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

Les projets devront présenter une composition urbaine cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, ...).

Le parpaing non enduit est interdit.

Par leur hauteur et la nature des matériaux utilisés, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte.

### **ARTICLE A 10: INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE.**

**Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage**

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)
- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

**Toute destruction d'un arbre, d'une haie, d'un alignement d'arbres ou d'un ensemble végétal repéré au titre de l'article L 151-19 du code de l'Urbanisme est soumise à une Déclaration Préalable. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager et écologique et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.**

**Les circuits de randonnée** reportés sur les plans devront être maintenus et leurs caractéristiques paysagères devront être préservées.

### **SOUS SECTION 3: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE A 11: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les demandes d'arrachages et de percements des haies repérées en vert sur le règlement graphique en fonction de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme sont soumises à une déclaration préalable en fonction de l'article R 421-23 alinéa h du code de l'urbanisme : la demande ne pourra être acceptée que sous réserve d'une plantation compensatoire équivalente.

Les sentiers de randonnée reportés sur les plans de zonage devront être préservés en fonction de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales : charme, noisetier, frêne, chêne, aulne, saule.... à l'exclusion des haies de conifères.

**Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration.**

## **SOUS SECTION 4: STATIONNEMENT**

### **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers de la construction ou installation doit être assuré en priorité sur le terrain de l'opération.

Pour des raisons de sécurité routière, il devra être assuré pour chaque construction à usage d'habitation 2 places de stationnement directement accessibles du domaine public. Dans ce cas, le portail, s'il existe, devra être implanté en retrait de la voie.

Les aménagements seront facilement accessibles par les personnes à mobilité réduite.

## **SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **SOUS SECTION 1: DESSERTE PAR LA VOIRIE**

#### **ARTICLE A 13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

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

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Les constructions prenant accès directement sur les routes départementales de catégorie 1, dans les sections situées hors agglomération sont interdites**, sauf celles liées à une exploitation agricole existante et sauf en cas d'extension d'une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie ou en cas de construction d'une annexe dissociée à une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie et à condition de ne pas créer un nouvel accès et de ne pas changer la destination initiale de l'accès existant.

#### **ARTICLE A 14: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS.**

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs.

Il faudra veiller à l'intégration paysagère des points de regroupement des ordures ménagères

## **SOUS SECTION 2: DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **ARTICLE A 15: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

#### **1) Réseau d'adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, sauf pour les bâtiments agricoles.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

#### **2) Assainissement: réseau d'eaux usées**

Les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome agréé. L'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière déterminée par l'étude préalable en fonction de la nature du terrain

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite.

#### **3) Assainissement: réseau d'eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, ...)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement.

#### **4) Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf impossibilité technique.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz etc.) quand ils existent.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé.

## ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

C'est la zone naturelle.

Elle comprend des secteurs NE permettant les aménagements d'intérêt collectif (système d'épuration naturelle des eaux usées, équipements légers ouverts au public....).

Elle comprend des secteurs Nh correspondant aux hameaux dont on autorise la densification et où les constructions nouvelles sont autorisées.

Elle comprend des secteurs NL où les constructions et installations liées aux sports, tourisme et loisirs ouvertes au public sont autorisées.

Elle comprend :

- des secteurs concernés par un risque d'inondation (d'après l'atlas des zones inondées)
- des secteurs concernés par un risque de mouvements de terrain (indices avérés de cavités, zones de sécurité autour des cavités localisées, et zones présentant des indices de cavités souterraines)
- des axes d'écoulements des eaux pluviales à maintenir
- des zones humides à préserver
- une bande de 100 m de large de part et d'autre de la RD 926 dans laquelle les constructions sont soumises à des nuisances sonores
- des éléments remarquables à préserver au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme (patrimoine bâti et patrimoine végétal).
- des bâtiments repérés dont la transformation en habitation peut être autorisée
- des chemins de randonnée à préserver

Elle comprend également des espaces boisés classés protégés existants ou à créer où les défrichements sont interdits et où les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

### SECTION 1

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Dans l'ensemble de la zone N

Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2,

**Le comblement des mares repérées sur les plans est interdit.**

**Tout défrichement dans les espaces boisés classés est interdit.**

#### Dans la bande de nuisances sonores de 100 m de large de part et d'autre de la RD 926

La construction, l'extension et la transformation des bâtiments destinés à servir d'habitation ou à recevoir du public, si elles sont autorisées dans la zone, ne le sont que si les mesures concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur sont prises conformément aux dispositions de l'arrêté du 25 avril 2003 et du 30 Mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013.

#### De plus dans les secteurs concernés par un risque avéré de mouvement de terrain

Est interdit tout nouveau projet d'installation ou de construction sur les sites d'indices avérés de cavités, ainsi que dans les zones de sécurité définies autour des cavités localisées.

**De plus dans les zones humides :** Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol de nature à entraîner leur destruction ou à compromettre leurs fonctionnalités (remblais, déblais, affouillement, exhaussement, construction....)

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

### **Dans la bande de 10 m de part et d'autre de la canalisation de gaz située sur les communes de Chéronvilliers et de Rugles et dans la Zone d'Effets Létaux Significatifs autour de l'entreprise AREVA située sur la commune de Rugles.**

Les constructions ne sont autorisées que si l'aménageur de chaque projet engage une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité (modalité d'évacuation des personnes...).

### **Dans le couloir de nuisances sonores long de la RD 926 (bande de 100 m de part et d'autre de la RD 926 :voir plan en annexe)**

La construction, l'extension et la transformation des bâtiments destinés à servir d'habitation ou à recevoir du public, si elles sont autorisées dans la zone, ne le sont que si les mesures concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur sont prises conformément aux dispositions de l'arrêté du 25 avril 2003 et du 30 Mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013.

### **De plus dans la zone inondable et dans une bande de 12,50 m de chaque côté des axes de ruissellement**

**Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (article R 111-2 du Code de l'Urbanisme)**

Toute reconstruction à l'identique d'un bâtiment est susceptible d'être autorisée sauf s'il s'agit d'un bâtiment sinistré par une inondation.

Toutefois une reconstruction à l'identique, quel que soit son motif, pourra être refusée ou soumise à des prescriptions pour des motifs de sécurité publique, en particulier si elle expose les occupants à un danger grave.

Les constructions nouvelles, les travaux sur une construction existante, et les changements de destination, sont susceptibles d'être autorisés s'ils n'ont pas pour conséquence d'augmenter le risque aux personnes et aux biens et sous réserve de prescriptions particulières pour diminuer les risques.

Les clôtures situées en zone inondable ne doivent pas être un obstacle à l'écoulement des eaux.

Les exhaussements du sol ne sont susceptibles d'être autorisés que s'ils sont destinés à réduire les risques pour les personnes et les biens déjà exposés au risque d'inondation, et qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs.

### **De plus dans les secteurs concernés par un risque avéré de mouvement de terrain**

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

### **Dans l'ensemble de la zone N**

**Les bâtiments repérés par une étoile rouge dans un cercle rouge sur les plans de zonage comme bâtiments anciens de caractère, appartenant au patrimoine bâti remarquable, à quelque usage qu'ils soient affectés, sont en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, soumis à des règles architecturales spécifiques afin de préserver ce patrimoine local. Ils sont également soumis au permis de démolir.**

**Les constructions, installations et modes d'occupation du sol de toute nature nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui ne peuvent pas être implantés ailleurs, sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**

**Le changement de destination des bâtiments existants repérés sur le règlement graphique pour les transformer en bâtiments à usage d'habitation ou en bâtiments à usage de loisirs ou de tourisme, sous réserve de respecter le caractère traditionnel de la construction et les contraintes d'assainissement, est autorisé. Une extension limitée de 20 % de l'emprise au sol est autorisée sous réserve de ne pas dénaturer le caractère traditionnel de la construction.**

**L'extension des constructions à usage d'habitation existantes** sous réserve que l'emprise au sol de ces habitations après extension ne dépasse pas 130 % de l'emprise au sol existante avant toute extension.

L'utilisation à usage d'habitation des dépendances peut s'opérer, sans limitation de surface, à l'intérieur des bâtiments existants situés à proximité de l'habitation initiale, lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.

Si malgré les possibilités évoquées ci-dessus, la surface de planchers totale de l'habitation n'atteint pas 150 m<sup>2</sup>, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée jusqu'à cette limite.

**Les constructions annexes** constituant un accessoire commun de la vie d'un foyer (piscine, abri de jardin, garage...), dissociées de la maison d'habitation ou accolées à celle-ci, peuvent être autorisées dans la limite d'une emprise au sol cumulée et totale de 50 m<sup>2</sup> maximum à condition d'être implantées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance maximum de 25 m des angles ou façades de la construction principale existante et d'avoir une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel et sous réserve qu'elles ne présentent pas de risques de perturbation pour les activités agricoles

**Les constructions non liées à une exploitation agricole destinées à abriter des animaux** à condition d'être implantées sur la même unité foncière que la construction principale à usage d'habitation et à une distance maximum de 30 m des angles ou façades de la construction principale existante, à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 30 m<sup>2</sup>, que leur hauteur soit au plus égale à 2,80 m à l'égout du toit, que le toit soit à 2 pentes, que les matériaux s'intègrent dans leur environnement (bois préconisé ; tôle ondulée et matériaux de récupération proscrits ).

**La reconstruction de bâtiments après sinistre (hors inondation et effondrement de terrain)** est autorisée dans la limite de la surface de plancher et de l'emprise au sol préexistantes, sans changement de destination.

Les constructions situées dans un talweg sont autorisées à condition d'être implantées de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

La construction doit être implantée de telle sorte qu'elle ne soit pas inondée ni en cas de débordement des eaux de la chaussée, ni par les eaux de ruissellement.

**Les affouillements et les exhaussements du sol**, à condition :

- qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (plans d'eau liés à l'activité agricole.....)
- ou qu'ils soient réalisés sur un terrain sur lequel est édifiée une construction à usage d'habitation existante

Les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation liés au traitement des eaux pluviales sont autorisés.

Les remblais, hors ceux constitués de déchets non inertes, sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires aux constructions, installations et modes d'occupation du sol autorisés au présent article, et qu'ils ne gênent pas l'écoulement des eaux.

#### **De plus dans les secteurs NE**

Les installations et aménagements d'espaces ouverts au public ou d'intérêt collectif (équipements légers ouverts au public, système d'épuration naturelle des eaux usées.... ).

**De plus dans les secteurs Nh** correspondant aux hameaux dont on autorise la densification, en plus de ce qui est autorisé dans le reste de la zone N, les constructions nouvelles à usage d'habitat ou d'activités sont autorisées.

#### **De plus dans les secteurs NL**

Les constructions, installations et aménagements à usage de tourisme, sports et de loisirs ouverts au public, et les équipements qui y sont directement liés.

### **ARTICLE N 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Article non réglementé.

## **SECTION 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

L'implantation et la volumétrie des équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement ....) ne sont pas réglementées à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

**SOUS SECTION 1:**  
**VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins :

- 75 m de l'axe de la RD 926 pour les changements de destination et les constructions neuves sauf lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, de bâtiments d'exploitation agricole et de réseaux d'intérêt public qui peuvent s'implanter à au moins 25 m de l'axe de la RD 926.
- 15 m de l'axe pour les routes départementales non classées à grande circulation.
- 5 m de l'alignement pour les autres voies pour les constructions nouvelles. En cas d'extension d'une construction existante, cette distance pourra être ramenée à 3 m de l'alignement.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement existant à proximité.

**ARTICLE N 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX  
LIMITES SEPARATIVES**

La construction joindra la limite séparative ou en sera suffisamment éloignée (minimum : 2 m). Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

**ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT  
AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -**

Article non réglementé.

**ARTICLE N 7 – VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -**

Article non réglementé pour les terrains raccordables au réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'emprise au sol de la construction doit permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

**ARTICLE N 8 – VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMALE -**

**Dans les secteurs NL et Nh**

La hauteur hors tout des extensions des constructions existantes et des nouveaux bâtiments est limitée à la hauteur hors tout des constructions existantes à proximité.

**Dans le reste de la zone N**

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition harmonieuse avec les bâtiments avoisinants. Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des façades des constructions voisines, de leur volumétrie.

## **SOUS SECTION 2: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE N 9 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES**

**Bâti repéré au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) identifié au document graphique (bâtiments repérés par une étoile rouge dans un cercle rouge)**

Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture (répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc). Les façades seront réalisées en matériaux traditionnels locaux (colombages, pierre locale...). Les lucarnes doivent respecter les forme et aspect anciens ; leurs proportions seront celles des modèles traditionnels existants. Les châssis de toit sont autorisés s'ils sont de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique (il s'agit des éléments remarquables), sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration.

#### **Pour les autres constructions existantes**

Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit préserver l'harmonie avec l'existant. Cela n'interdit pas qu'une extension présentant une architecture moderne soit adjointe à un bâtiment ancien.

La modification, hors extension, d'un bâtiment existant doit respecter son style architectural (matériaux, rythme et taille des ouvertures, caractéristiques de toiture...).

#### **Pour les constructions nouvelles**

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

Les projets devront présenter une composition urbaine cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, ...).

Le parpaing non enduit est interdit.

**Les seules clôtures autorisées seront constituées d'une haie composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage à large maille pouvant laisser passer la petite faune.**

### **ARTICLE N 10: INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE.**

**Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage**

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)
- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

**Toute destruction d'un ensemble végétal repéré au titre de l'article L 151-23 du code de l'Urbanisme est soumise à une Déclaration Préalable.** La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager et écologique et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

**Les écoulements existants permettant l'évacuation des eaux pluviales** en cas de fortes précipitations devront être maintenus (quant à leur fonction et leur capacité).

**Les circuits de randonnée** reportés sur les plans devront être maintenus et leurs caractéristiques paysagères devront être préservées.

## **SOUS SECTION 3: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE N 11: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Dans les espaces boisés classés, 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.

Dans les espaces boisés classés, toute coupe d'arbre est soumise à déclaration préalable sauf :

- les coupes conformes à un Plan Simple de Gestion agréé
- les coupes conformes à un Règlement type de gestion
- l'abattage des arbres dangereux et des chablis
- les coupes d'éclaircie résineuse prélevant moins de 50 % des tiges, sous réserve de maintenir au moins 150 tiges/ha
- les coupes rases de peupliers arrivées à maturité
- les coupes rases de taillis simples parvenus à maturité ainsi que les coupes de conversion en futaie conservant au moins 150 tiges/ha
- les coupes dans les futaies feuillues prélevant moins de 50 % du volume et maintenant au moins 50 tiges/ha

En dehors des espaces boisés classés, les demandes d'arrachages et de percements des haies repérées sur le règlement graphique en fonction de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont soumises à une déclaration préalable en fonction de l'article R 421-23 alinéa h du code de l'urbanisme.

Les sentiers de randonnée reportés sur les plans de zonage devront être préservés. Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales à l'exclusion des haies de conifères.

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration.

#### **Dans les secteurs Nh**

En cas de construction sur une parcelle située en contiguïté d'une zone agricole ou naturelle, une haie champêtre basse, composée d'espèces locales, devra être plantée le long de la limite parcellaire qui sépare le secteur Nh de la zone A ou de la zone N.

## **SOUS SECTION 4: STATIONNEMENT**

### **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers de la construction ou installation doit être assuré en priorité sur le terrain de l'opération.

Pour des raisons de sécurité routière, il devra être assuré pour chaque construction à usage d'habitation 2 places de stationnement directement accessibles du domaine public. Dans ce cas, le portail, s'il existe, devra être implanté en retrait de la voie.

Les aménagements seront facilement accessibles par les personnes à mobilité réduite.

## **SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **SOUS SECTION 1: DESSERTE PAR LA VOIRIE**

### **ARTICLE N 13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant : manque de visibilité, conditions d'insertion inadaptées sur les voies à fort trafic, etc. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Les constructions prenant accès directement sur les routes départementales de catégorie 1, dans les sections situées hors agglomération sont interdites**, sauf celles liées à une exploitation agricole existante et sauf en cas d'extension d'une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie ou en cas de construction d'une annexe dissociée à une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie et à condition de ne pas créer un nouvel accès et de ne pas changer la destination initiale de l'accès existant.

## **ARTICLE N 14: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS .**

Il faudra veiller à l'intégration paysagère des points de regroupement des ordures ménagères

### **SOUS SECTION 2: DESSERTE PAR LES RESEAUX**

## **ARTICLE N 15: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **1) Réseau d'adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, sauf pour les bâtiments agricoles.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

### **2) Assainissement: réseau d'eaux usées**

Toute construction à usage d'équipements utilisant de l'eau doit être raccordée et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Il devra y avoir 2 boîtes de branchement (eaux usées et eaux pluviales même si le réseau est unitaire).

**Les constructions ou installations nouvelles non desservies par le réseau collectif d'assainissement doivent être assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome agréé.** L'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière déterminée par l'étude préalable en fonction de la nature du terrain

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite.

### **3) Assainissement: réseau d'eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, ...)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que les aménagements permettent l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement.

### **4) Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf impossibilité technique.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz etc.) quand ils existent.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé.

# ANNEXES

<b>1) LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET NOTICE</b>	<b>P 76</b>
<b>2) FICHES SUR LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI À PROTÉGER ET À METTRE EN VALEUR (ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME)</b>	<b>P 80</b>
<b>3) NOTICE SUR LES ÉLÉMENTS DU PAYSAGE À PROTÉGER ET À METTRE EN VALEUR (ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)</b>	<b>P 136</b>
<b>4) NOTICE SUR LES BATIMENTS QUI PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION (ARTICLE L 151-11 DU CODE DE L'URBANISME)</b>	<b>P 137</b>
<b>5 LISTE DES ESPECES INVASIVES INTERDITES POUR LES PLANTATIONS</b>	<b>P 138</b>

**ANNEXE 1) LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET NOTICE**

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface approximative (en m <sup>2</sup> )
1	Création d'un accès	Commune de LA VIEILLE LYRE	185
2	Création d'un accès	Commune de LA VIEILLE LYRE	315
3	Création d'un accès	Commune de LA VIEILLE LYRE	580
4	Extension de l'école	Commune des BOTTEREAUX	2 320
5	Création de places de stationnement	Commune des BOTTEREAUX	350
6	Extension du cimetière	Commune de JUIGNETTES	1 450
7	Elargissement de voirie	Commune de RUGLES	3 300
8	Elargissement de voirie	Commune de RUGLES	215
9	Aménagement de carrefour	Commune de RUGLES	4 200
10	Aménagement routier	Commune de RUGLES	1 000
11	Aménagement de voirie-chemin	Commune de RUGLES	290
12	Aménagement d'une cour	Commune de RUGLES	80
13	Création cheminements et espaces verts	Commune de RUGLES	110
14	Aménagement voirie - square	Commune de RUGLES	400
15	Aménagement voirie - square	Commune de RUGLES	100
16	Création cheminements et espaces verts	Commune de RUGLES	260
17	Création cheminements et espaces verts	Commune de RUGLES	14 000
18	Création cheminements et espaces verts	Commune de RUGLES	17 400
19	Aménagement de voirie-chemin	Commune de RUGLES	370
20	Aménagement de carrefour	Commune de RUGLES	9 000
21	Création d'un cheminement doux	Commune de BOIS ARNAULT	2 480
22	Création de places de stationnement	Communauté de Communes	2 195
23	Extension du cimetière	Commune de BOIS ARNAULT	2 765
24	Aménagement d'une aire de départ de randonnée	Commune de SAINT ANTONIN DE SOMMAIRE	1 790

L'inscription d'un emplacement réservé intervient durant la phase d'élaboration, de modification ou de révision du plan local d'urbanisme au cours de laquelle sont délimitées les différentes zones du règlement.

Les emplacements réservés traduisent l'engagement de la collectivité publique concernée de mettre en place des équipements (voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général), des espaces verts ou des programmes de logements dans un but de mixité sociale (en zones urbaines ou à urbaniser) sur son territoire.

L'application d'un emplacement réservé permet à la collectivité de geler tout projet de construction privé. Elle « met une option » sur des terrains (bâties ou non) qu'elle envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général.

## **I- LE CHAMP D'APPLICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES**

**L'article L151-41 du Code de l'Urbanisme prévoit :**

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques;  
 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;  
 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit... »

L'article R 151-34 ajoute que « Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

4° Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

### 1- Voies publiques :

- Autoroutes, routes, rues, chemins (en particulier les chemins d'accès aux rives des lacs et cours d'eau), voies nouvelles et élargissements de voies existantes,
- Places, cheminements piétonniers, passages publics,
- Parcs de stationnement public (équipement annexe à la voirie).

### 2- Ouvrages publics :

#### **Equipements d'infrastructure:**

- grandes infrastructures (transports, canaux, voies ferrées, aérodromes, etc...),
- ouvrages terminaux ou intermédiaires des réseaux divers (stations d'épuration, réservoirs, transformateurs, etc...),
- grands réseaux susceptibles d'occuper un espace localisable sur le plan (grands collecteurs d'assainissement, etc...),

#### **Equipements de superstructure:**

- équipements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs, etc...

### 3- Installations d'intérêt général :

A condition qu'elles répondent aux 3 critères suivants considérés d'une manière cumulative

- L'installation doit avoir une fonction collective,
- La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- Le bénéficiaire de l'emplacement réservé doit avoir la capacité d'exproprier.

### 4- Espaces verts publics :

- Espaces verts à créer
- Espaces verts existants à acquérir

### 5- Programmes de logements :

L'objectif de mixité sociale imposé par le Code de l'urbanisme et le Code de la construction et de l'habitation doit être entendu comme celui de diversité sociale, d'équilibre entre catégories socio-économiques sur un même espace géographique, il implique que l'occupation sociale d'un quartier soit la plus diversifiée possible.

L'emplacement réservé pour le logement est un des différents outils réglementaires nouvellement mis à disposition des collectivités pour encourager la production de logements et la mixité sociale.

Cet outil permet d'afficher une intention de production de logements sociaux. Sur ces sites, les collectivités pourront mener des études urbaines, organiser des concours entre bailleurs ou lancer des concessions d'aménagement.

La liste des emplacements réservés doit alors indiquer le programme à respecter (nombre de logements...) ainsi que la part de logements à réaliser selon les catégories précisées (% de logements locatifs sociaux, intermédiaires...).

## II- LES BENEFICIAIRES

En application du Code de l'Urbanisme, le bénéfice de l'emplacement réservé peut être accordé à une collectivité ou un service public, à savoir :

- les collectivités publiques (Etat, Région, Département, Communes)
- les établissements publics regroupant les communes (communautés urbaines, districts, syndicats de communes, syndicats mixtes, communautés de communes, communautés de villes),
- les organismes publics concessionnaires ou gestionnaires d'un service public (établissements publics d'aménagement: chambres de commerce, E.D.F., etc).

### III- LES EFFETS DES EMPLACEMENTS RESERVES

Selon le Code de l'urbanisme, les effets de l'inscription d'un emplacement réservé sont ressentis vis-à-vis

- de l'occupation du sol,
- du propriétaire du terrain réservé,
- du bénéficiaire de l'emplacement réservé.

#### 1- Effets sur l'occupation du sol :

##### **- Terrains bâtis**

Tous les travaux relevant de la législation du permis de construire sont interdits, exception faite de ceux qui, en application de l'article L 433-1. du Code de l'urbanisme, peuvent bénéficier d'un permis de construire à caractère précaire.

##### **- Terrains non bâtis**

Sont interdits les constructions, quel qu'en soit l'usage, les lotissements, l'ouverture d'établissements classés, les ouvertures de carrières, les affouillements, les exhaussements de sol.

Peuvent être autorisés sous condition les constructions bénéficiant de l'application du permis de construire à caractère précaire, l'aménagement de terrains de camping dans les mêmes conditions que ci-avant, les terrains de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public.

#### 2- Effets vis-à-vis du propriétaire :

Le propriétaire d'un emplacement réservé par un P.L.U. peut, dès que le plan est opposable aux tiers, mettre la collectivité ou le service public en demeure d'acquiescer son terrain bâti ou non (**droit de délaissement**).

##### **Article L 152-2**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

##### **Article L 230-1**

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

**La collectivité ou le service public doit alors se prononcer dans un délai d'1 an** à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

Cf : Article L230-3, Modifié par ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art. 5

#### 3- Acquisition des terrains :

C'est généralement le bénéficiaire de l'emplacement réservé qui acquiert le terrain.

Toutefois, à condition de conserver la destination de l'emplacement, l'acquisition peut être faite par une collectivité ou service autre que le bénéficiaire inscrit au plan.

##### **- Acquisition à l'initiative du bénéficiaire**

Elle est possible dès que le plan est rendu public.

A défaut d'accord amiable avec le propriétaire, une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique peut être mise en œuvre, si l'emplacement réservé a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique à la demande de la collectivité bénéficiaire.

**- Acquisition à la suite d'une mise en demeure**

Deux cas doivent être envisagés, ils s'articulent autour du délai d'1 an prévu à l'article L 230-3 du Code de l'Urbanisme et ayant pour effet de ne pas laisser trop longtemps l'exproprié dans une situation incertaine tout en accordant à l'expropriant un laps de temps raisonnable pour prévoir l'acquisition du terrain.

**1er cas** - A la suite de la demande du propriétaire, et pendant le délai d'1 an, l'emplacement réservé peut faire l'objet d'une mutation à l'amiable. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

**2ème cas** - A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa 1er ci-dessus, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé.

**Article L 230-3**

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement. La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

**Article L 230-4**

Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

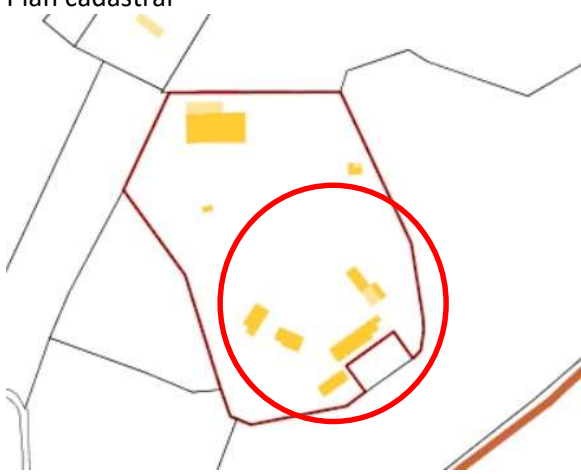


## ANNEXE 2) FICHES SUR LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI À PROTÉGER ET À METTRE EN VALEUR (ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

### PRESCRIPTIONS


La restauration et réhabilitation du bâti repéré au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) doivent être conduites dans le respect de leur architecture (répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc). Les façades seront réalisées en matériaux traditionnels locaux (colombages, pierre locale...). Les lucarnes doivent respecter les forme et aspect anciens ; leurs proportions seront celles des modèles traditionnels existants. Les châssis de toit sont autorisés s'ils sont de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.




La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique (il s'agit des éléments remarquables), sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration.



Des conseils peuvent être demandés au CAUE de l'Eure ou au STAP de l'Eure.

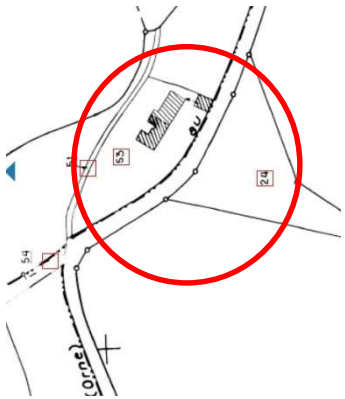


<p><b>N° 1</b></p> <p><b>Manoir du Manet</b></p> <p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p><b>Commune : CHAMPIGNOLLES</b></p> <p><b>Cadastre : A 77</b></p> <p>Photo</p> 
--	--

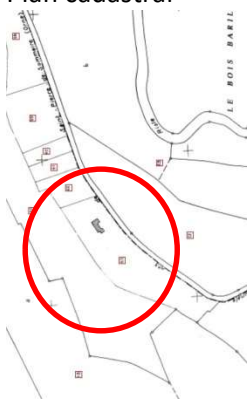


<b>N° 2</b>	<b>Commune : CHAMPIGNOLLES</b>
<b>Manoir</b>	Cadastre : <b>B 245</b>
<p data-bbox="97 194 287 224">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 604 399 638">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="635 194 718 224">Photo</p> 

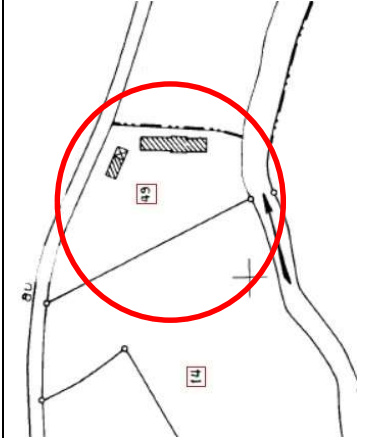


<b>N° 3</b>	<b>Commune : LA VIEILLE LYRE</b>
<b>LE MESNIL</b>	Cadastre :
<p data-bbox="97 1182 287 1211">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 1592 399 1626">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="635 1182 718 1211">Photo</p> 

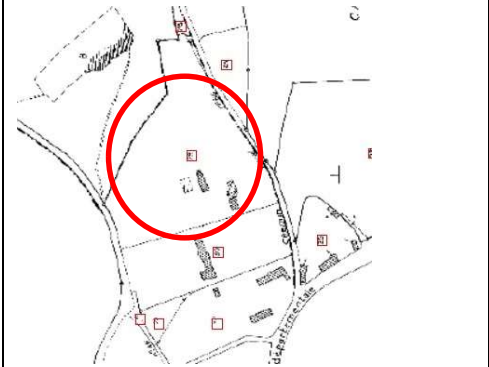

<b>N° 4</b>	<b>Commune : LA VIEILLE LYRE</b>
<b>Moulin</b>	Cadastre :
Plan cadastral	Photo
	
Photographie aérienne 	

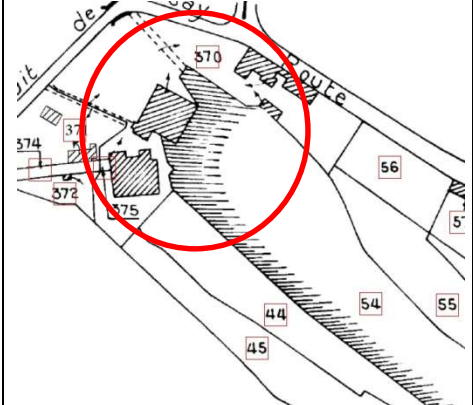


<b>N° 5 A</b>	<b>Commune : LA VIEILLE LYRE</b>
<b>LE TERTRE</b>	Cadastre : <b>ZM 49</b>
Plan cadastral	Photo
	INDISPONIBLE : PROPRIETE PRIVEE NON VISIBLE DEPUIS LA VOIE PUBLIQUE
Photographie aérienne 	

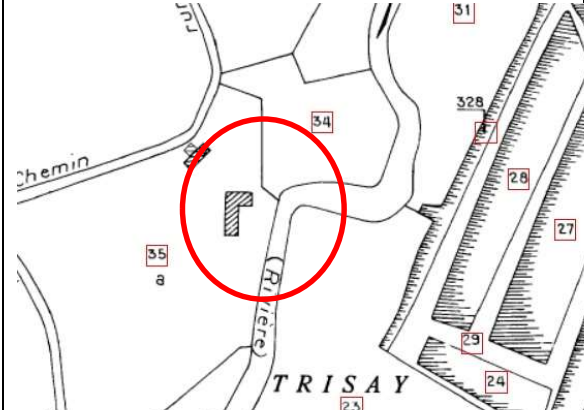


<b>N° 5 B</b>	<b>Commune : LA VIEILLE LYRE</b>
<b>8 route de la vallée</b>	Cadastre : ZM 53
Plan cadastral 	Photo 
Photographie aérienne 	

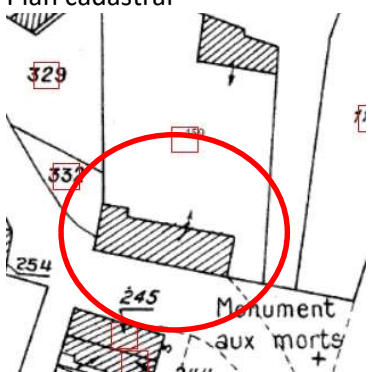


<b>N° 5 C</b>	<b>Commune : LA VIEILLE LYRE</b>
<b>' route de la vallée</b>	Cadastre : ZM 63
Plan cadastral 	Photo 
Photographie aérienne 	

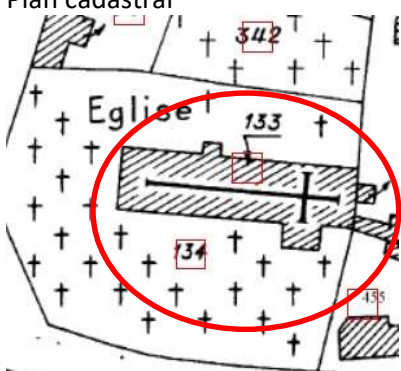


<b>N° 5 D</b>	<b>Commune : LA VIEILLE LYRE</b>
<b>3 route de la vallée</b>	Cadastre : ZL 49
<p data-bbox="97 194 464 224">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 660 464 694">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="464 194 1497 224">Photo</p> 




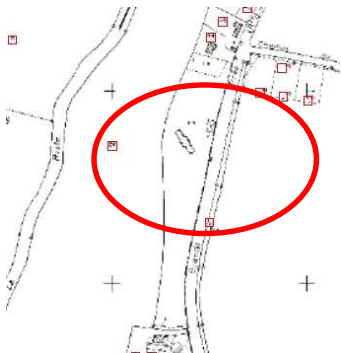


<b>N° 5 E</b>	<b>Commune : LA VIEILLE LYRE</b>
<b>1 chemin de la Risle</b>	Cadastre : ZL 29
<p data-bbox="97 1252 587 1281">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 1646 587 1680">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="587 1252 1497 1281">Photo</p> <p data-bbox="587 1281 1497 1355">INDISPONIBLE : PROPRIETE PRIVEE NON VISIBLE DEPUIS LA VOIE PUBLIQUE</p>

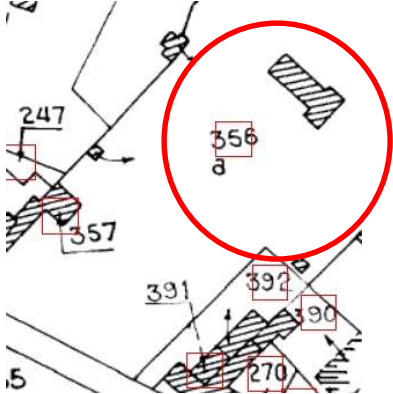


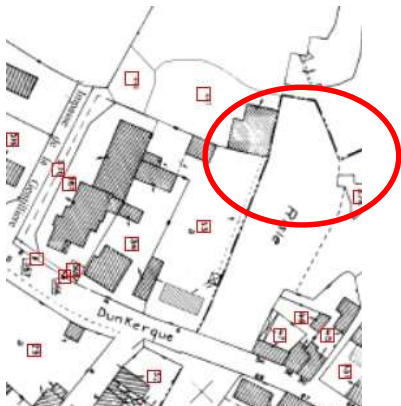

<b>N° 6</b>	<b>Commune : LA VIEILLE LYRE</b>
<b>Moulin</b>	Cadastre : F 370
<p data-bbox="97 190 287 224">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 627 399 660">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="576 190 654 224">Photo</p> 

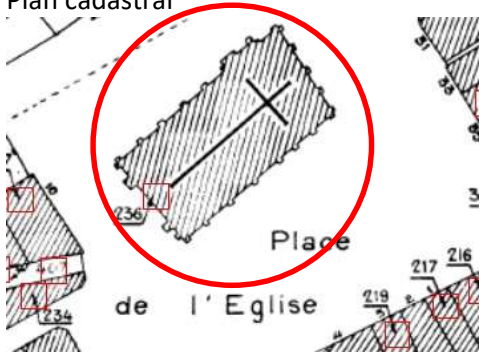


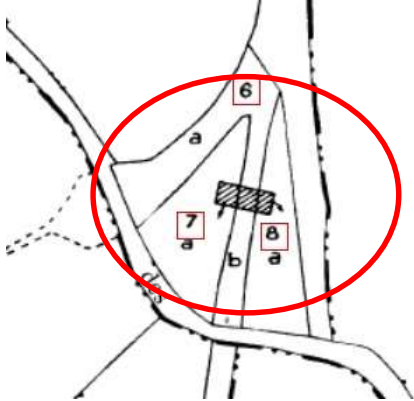

<b>N° 6 A</b>	<b>Commune : LA VIEILLE LYRE</b>
<b>1 route de la vallée</b>	Cadastre : F 35
<p data-bbox="97 1193 287 1227">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 1635 399 1668">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="687 1193 766 1227">Photo</p> 

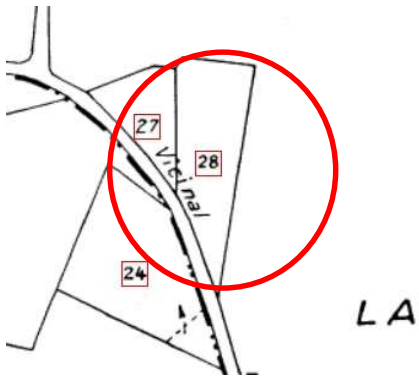





N° 7	Commune : LA VIEILLE LYRE
LE TROU NORMAND	Cadastre : F 459
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 







N° 8	Commune : LA VIEILLE LYRE
Eglise	Cadastre : F 133
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 

<p><b>N° 8 A</b></p> <p><b>15 bis rue Saint Pierre</b></p> <p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p><b>Commune : LA VIEILLE LYRE</b></p> <p><b>Cadastre : F 387</b></p> <p>Photo</p> 
<p><b>N° 8 B</b></p> <p><b>23 route des grands prés</b></p> <p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p><b>Commune : LA VIEILLE LYRE</b></p> <p><b>Cadastre : ZI 43</b></p> <p>Photo</p> 

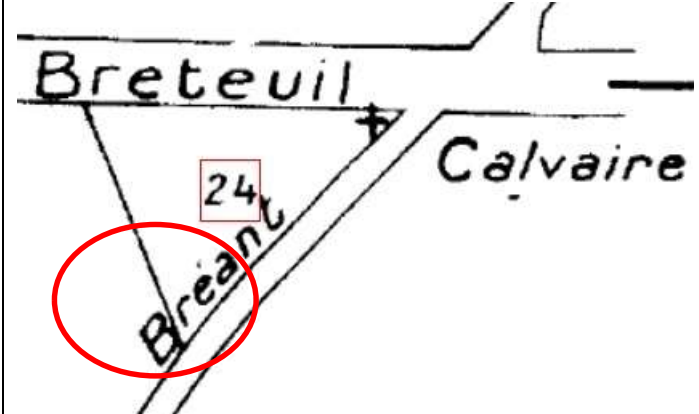


<p><b>N° 9</b></p> <p><b>LA BOURGERAIE</b></p>	<p><b>Commune : LA VIEILLE LYRE</b></p>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 
<p><b>N° 10</b></p>	<p><b>Commune : LA NEUVE LYRE</b></p>
<p><b>Moulin de la Gentillière</b></p>	<p><b>Cadastre : AC 447</b></p>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p>

<p><b>N° 11</b></p>	<p><b>Commune : LA NEUVE LYRE</b></p>
<p><b>L'église de La Neuve Lyre</b></p>	<p><b>Cadastre : AC 236</b></p>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 
<p><b>N° 12</b></p>	<p><b>Commune : LA NEUVE LYRE</b></p>
<p><b>Maison chaumes Le four à chaux</b></p>	<p><b>Cadastre : AD 7 et AD 8</b></p>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p>

<p><b>N° 13</b></p> <p><b>Cimetière privé La Corne</b></p>	<p><b>Commune : BOIS ANZERAY</b></p> <p><b>Cadastre : A 28</b></p>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 
<p><b>N° 14</b></p> <p><b>Maison des gardes Château de Cernay</b></p>	<p><b>Commune : BOIS ANZERAY</b></p> <p><b>Cadastre : A 138</b></p>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 

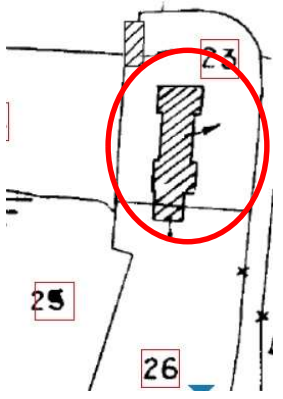

<p><b>N° 15</b></p> <p><b>Château de Cernay</b></p>	<p><b>Commune : BOIS ANZERAY</b></p> <p><b>Cadastre : A 138</b></p>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 
<p><b>N° 16</b></p> <p><b>Châpelle de Cernay</b></p>	<p><b>Commune : BOIS ANZERAY</b></p> <p><b>Cadastre : A 77</b></p>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 

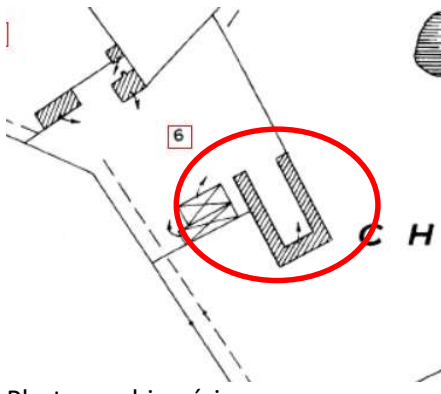


<b>N° 17</b>	<b>Commune : BOIS ANZERAY</b>
<b>Maison Le Clos Pineau</b>	Cadastre : A 139
<p data-bbox="97 192 287 224">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 560 399 593">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="798 192 893 224">Photo</p> 

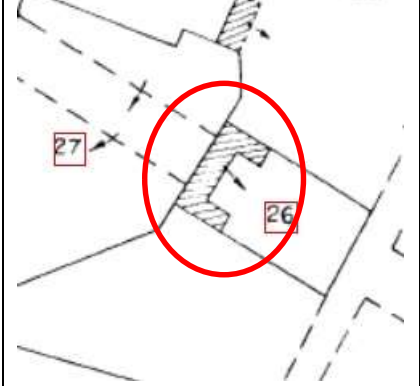


<b>N° 18</b>	<b>Commune : BOIS ANZERAY</b>
<b>Calvaire Le Requiem</b>	Cadastre : B 24
<p data-bbox="97 1191 287 1223">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 1635 399 1668">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="798 1191 893 1223">Photo</p> 





<b>N° 19</b>	<b>Commune : BOIS ANZERAY</b>
<b>Le Château</b>	Cadastre : <b>C 84 et C 85</b>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> <p>INDISPONIBLE : PROPRIETE PRIVEE NON VISIBLE DEPUIS LA VOIE PUBLIQUE</p>

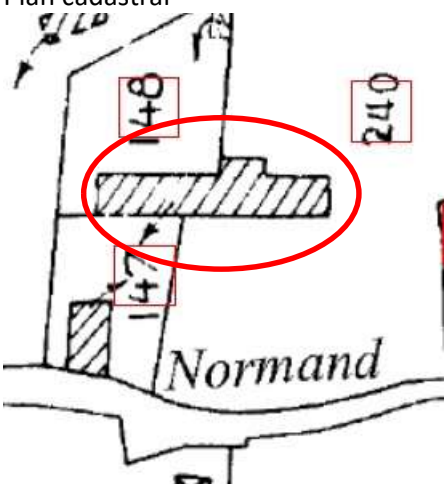

<b>N° 20</b>	<b>Commune : BOIS ANZERAY</b>
<b>Four aux Marnières</b>	Cadastre : <b>E 60</b>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 

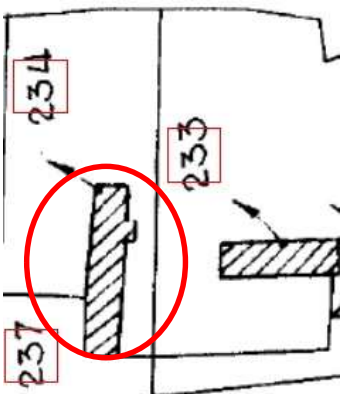

N° 21	Commune : BOIS NORMAND PRES LYRE
Manoir La Duquerie	Cadastre : ZM 23 et ZM 26
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	Photo

N° 22	Commune : BOIS NORMAND PRES LYRE
Manoir de Chavannes	Cadastre : AB 6
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 

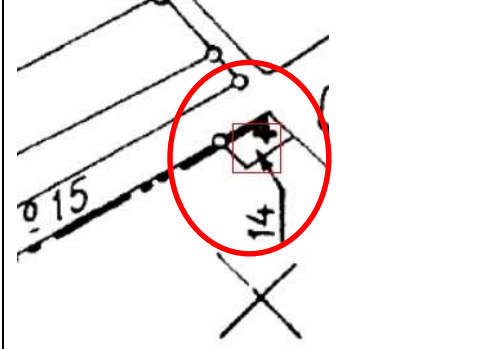


<b>N° 23</b>	<b>Commune : BOIS NORMAND PRES LYRE</b>
<b>Château Rouge Maison</b>	<b>Cadastre : C 26</b>
Plan cadastral	Photo
	
Photographie aérienne 	

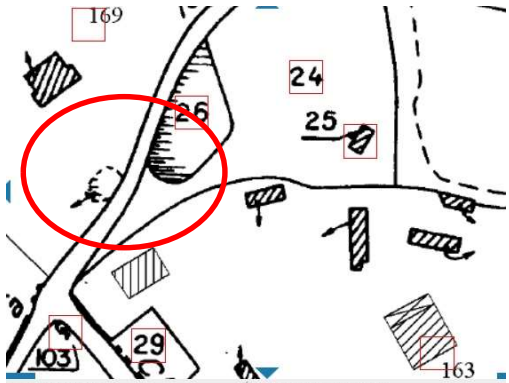


<b>N° 24</b>	<b>Commune : BOIS NORMAND PRES LYRE</b>
<b>Four à chaux de Rouge Maison</b>	<b>Cadastre : C 52</b>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	Photo
<b>N° 25</b>	<b>Commune : BOIS NORMAND PRES LYRE</b>
<b>Calvaire à Fouesnard</b>	<b>Cadastre : E 144</b>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	Photo

<b>N° 26</b>	<b>Commune : BOIS NORMAND PRES LYRE</b>
<b>Grange à Fouesnard</b>	Cadastre : E 240
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	Photo

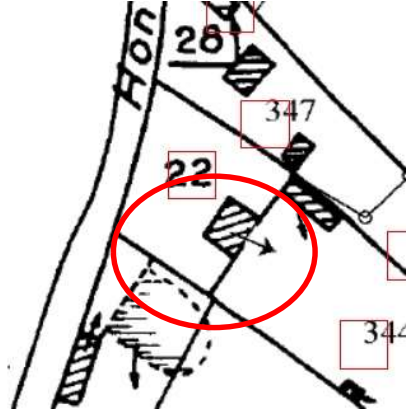


<b>N° 27</b>	<b>Commune : BOIS NORMAND PRES LYRE</b>
<b>Corps de ferme à Fouesnard</b>	Cadastre : E 234 et E 237
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	Photo




<b>N° 28</b>	<b>Commune : LA HAYE SAINT SYLVESTRE</b>
<b>Château de La Petite Haye</b>	Cadastre : D 24
Plan cadastral	Photo
	
Photographie aérienne	
	



<b>N° 29</b>	<b>Commune : LA HAYE SAINT SYLVESTRE</b>
<b>Calvaire de La Croix Loyer</b>	Cadastre : Z 14
Plan cadastral	Photo
	
Photographie aérienne	
	

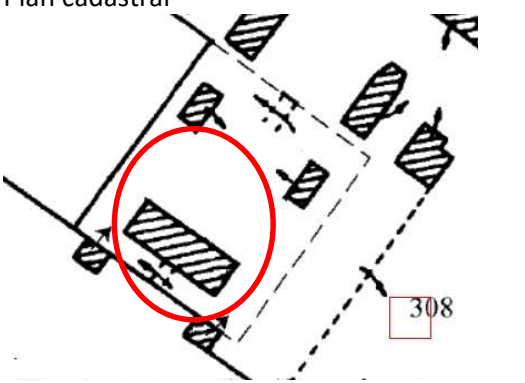


<b>N° 30</b> <b>Reposoir à la vierge La Renonnière</b>	<b>Commune : LA HAYE SAINT SYLVESTRE</b> <b>Cadastre : B 30</b>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 



<b>N° 31</b> <b>Ancienne école dans le bourg</b>	<b>Commune : LA HAYE SAINT SYLVESTRE</b> <b>Cadastre : A 191</b>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 

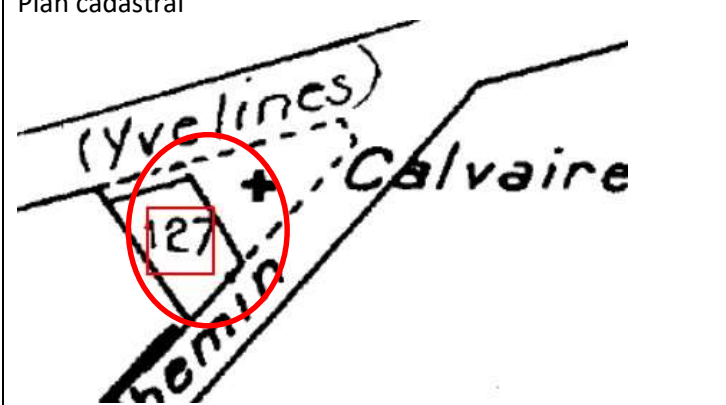


<b>N° 32</b>	<b>Commune : LA HAYE SAINT SYLVESTRE</b>
<b>Presbytère</b>	<b>Cadastre : C 22</b>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 

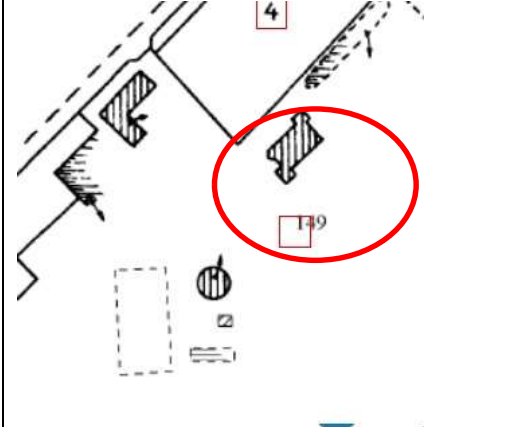


<b>N° 33</b>	<b>Commune : LA HAYE SAINT SYLVESTRE</b>
<b>Monument aux morts</b>	<b>Cadastre : C 278</b>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 

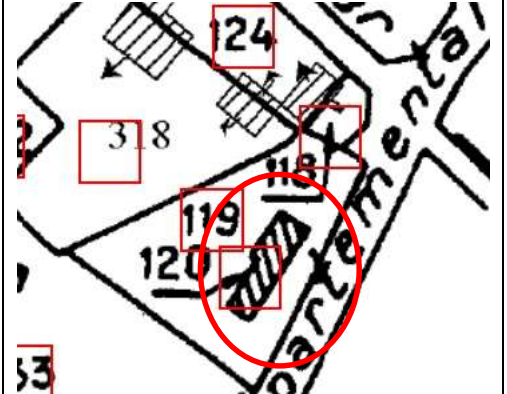


N° 34	Commune : LA HAYE SAINT SYLVESTRE
Eglise	Cadastre : C 8 et C 9
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 

N° 35	Commune : LA HAYE SAINT SYLVESTRE
Château de la Haye	Cadastre : A 308
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 

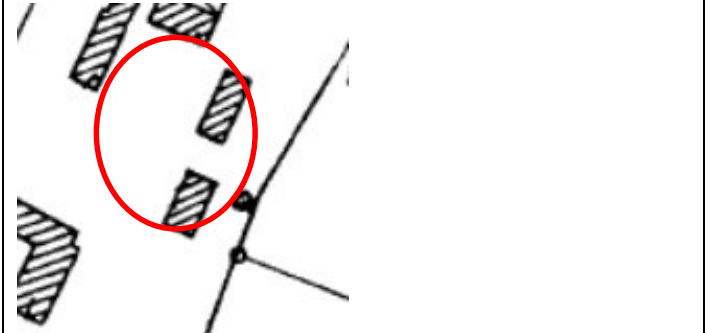


N° 36	Commune : LA HAYE SAINT SYLVESTRE
Maison La Blondière	Cadastre : B 66
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 

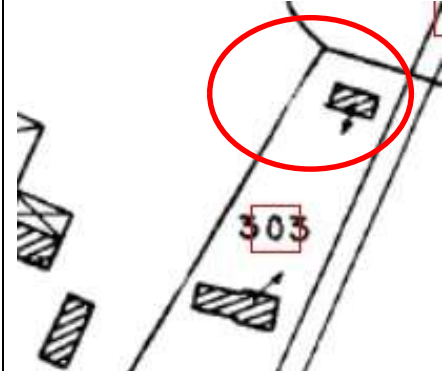


N° 37	Commune : LA HAYE SAINT SYLVESTRE
Calvaire de Bois Nouvel	Cadastre : B 127
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 

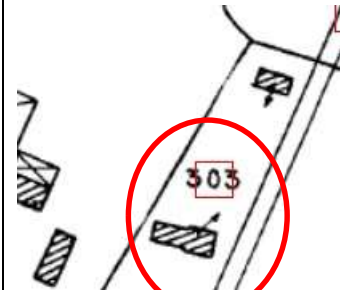


N° 38	Commune : LA HAYE SAINT SYLVESTRE
Château de Bois Nouvel	Cadastre : G 149
<p data-bbox="97 192 287 224">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 649 399 683">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="606 192 718 224">Photo</p> 

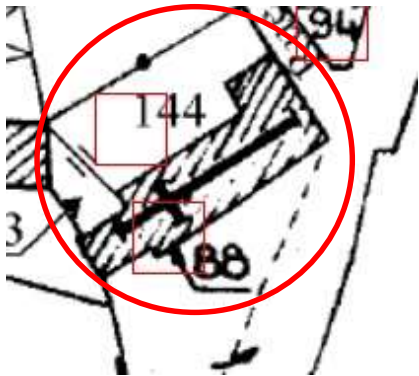

N° 39	Commune : LA HAYE SAINT SYLVESTRE
Maison de maitre à Bois Branger	Cadastre : A 119 et A 120
<p data-bbox="97 1176 287 1209">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 1601 399 1635">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="606 1176 718 1209">Photo</p> 

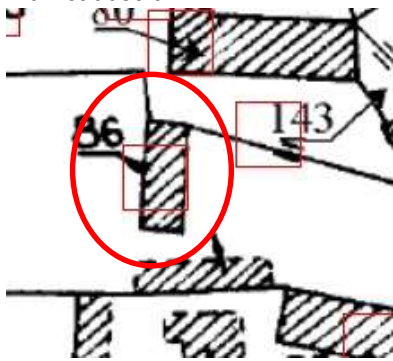

<b>N° 40</b>	<b>Commune : LA HAYE SAINT SYLVESTRE</b>
<b>Four à pain aux Bourlières</b>	<b>Cadastre : C 301</b>
<p data-bbox="97 190 287 224">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 515 399 548">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="580 190 670 224">Photo</p> 

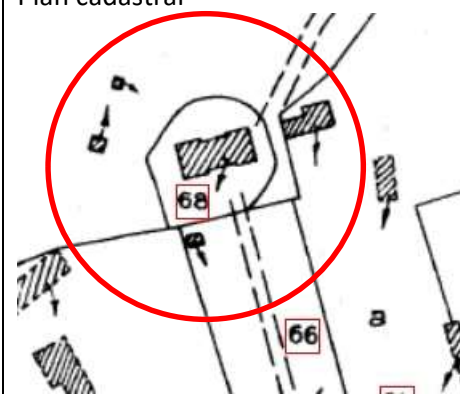

<b>N° 41</b>	<b>Commune : LA HAYE SAINT SYLVESTRE</b>
<b>Maison aux Bourlières</b>	<b>Cadastre : C 301</b>
<p data-bbox="97 1023 287 1057">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 1388 399 1422">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="805 1023 893 1057">Photo</p> 

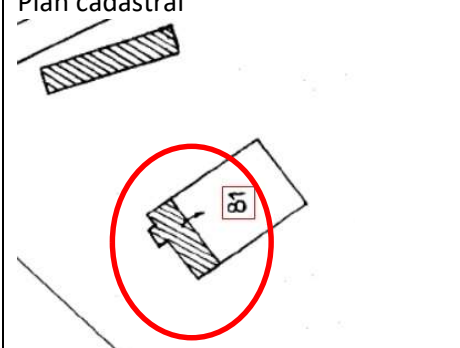

<b>N° 42</b>	<b>Commune : LA HAYE SAINT SYLVESTRE</b>
<b>Maison aux Bourlières</b>	Cadastre : <b>C 303</b>
<p data-bbox="97 192 287 224">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 593 383 627">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="638 192 718 224">Photo</p> 

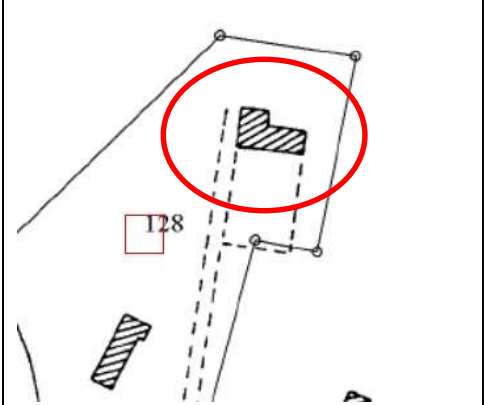


<b>N° 43</b>	<b>Commune : LA HAYE SAINT SYLVESTRE</b>
<b>Maison de maître aux Bourlières</b>	Cadastre : <b>C 303</b>
<p data-bbox="97 1169 287 1200">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 1489 383 1523">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="638 1169 718 1200">Photo</p> 

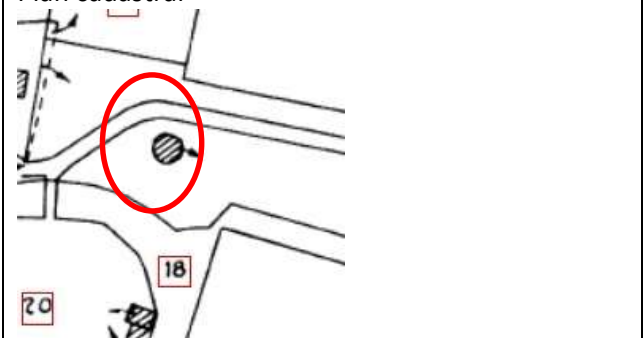


<b>N° 44</b>	<b>Commune : CHAMBORD</b>
<b>Eglise</b>	<b>Cadastre : ZH 88 et ZH 144</b>
Plan cadastral 	Photo
Photographie aérienne 	

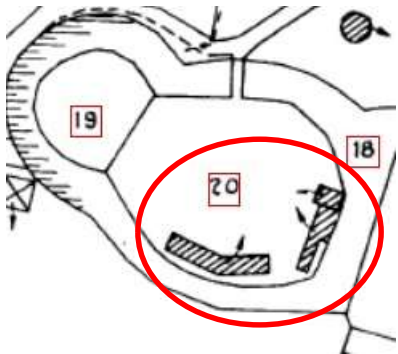


<b>N° 45</b>	<b>Commune : CHAMBORD</b>
<b>Presbytère</b>	<b>Cadastre : ZH 86</b>
Plan cadastral 	Photo
Photographie aérienne 	




<b>N° 46</b>	<b>Commune : CHAMBORD</b>
<b>Château de la Hugoire</b>	Cadastre : <b>C 68</b>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	Photo

<b>N° 47</b>	<b>Commune : CHAMBORD</b>
<b>Maison Le Château Fort</b>	Cadastre : <b>ZC 81</b>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	Photo

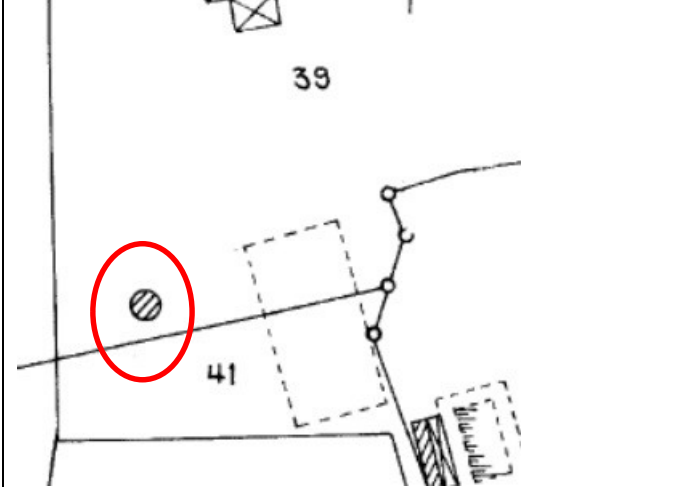

<b>N° 48</b>	<b>Commune : LES BOTTEREAUX</b>
<b>L'ORAILLE : maison</b>	<b>Cadastre : ZK 128</b>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 

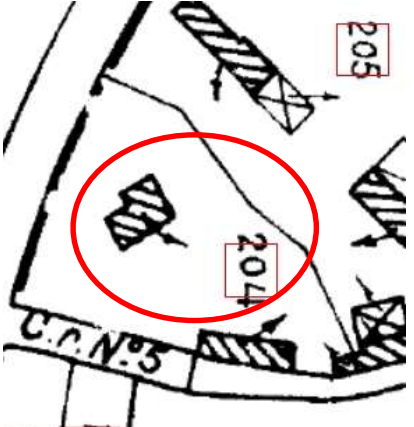

<b>N° 49</b>	<b>Commune : LES BOTTEREAUX</b>
<b>LE REBAIS Colombier</b>	<b>Cadastre : A 22</b>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 

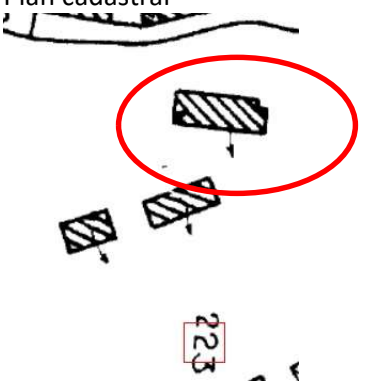

<b>N° 50</b>	<b>Commune : LES BOTTEREAUX</b>
<b>LE REBAIS Manoir</b>	<b>Cadastre : A 18, A 19, A 20, A 21</b>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 

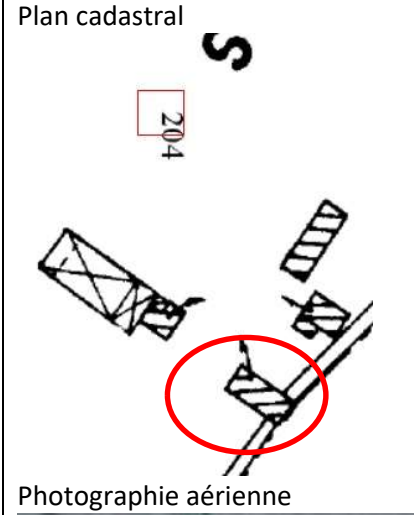


<b>N° 51</b>	<b>Commune : LES BOTTEREAUX</b>
<b>LA BLANDINIÈRE : maison à colombages</b>	<b>Cadastre : A 22</b>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 

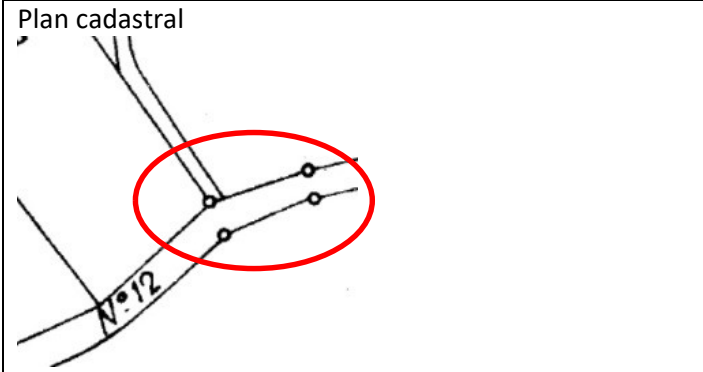


N° 52	Commune : LES BOTTEREAUX
LA POTELIERE Ancienne mairie	Cadastre : C 221
Plan cadastral	Photo
	
Photographie aérienne 	


N° 53	Commune : LES BOTTEREAUX
LA FERME DE VAUX : Colombier	Cadastre : ZL 39
Plan cadastral	Photo
	<b>INDISPONIBLE : PROPRIETE PRIVEE NON VISIBLE DEPUIS LA VOIE PUBLIQUE</b>
Photographie aérienne 	

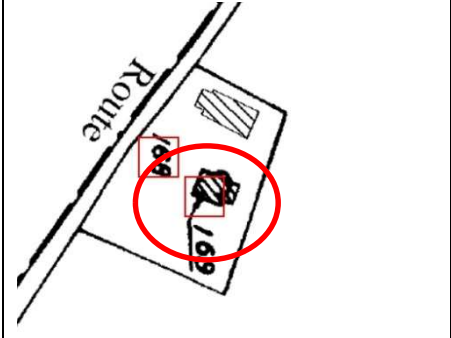


N° 54	Commune : LES BOTTEREAUX
LES AUMONES Manoir	Cadastre : E 204
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> <p><b>INDISPONIBLE : PROPRIETE PRIVEE NON VISIBLE DEPUIS LA VOIE PUBLIQUE</b></p>

N° 55	Commune : LES BOTTEREAUX
LES AUMONES Maison	Cadastre : E 223
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> <p><b>INDISPONIBLE : PROPRIETE PRIVEE NON VISIBLE DEPUIS LA VOIE PUBLIQUE</b></p>

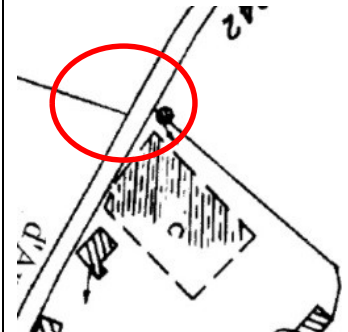


N° 56	Commune : NEAUFLES AUVERGNY
LES MARETTES : Moulin	Cadastre : G 204
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 

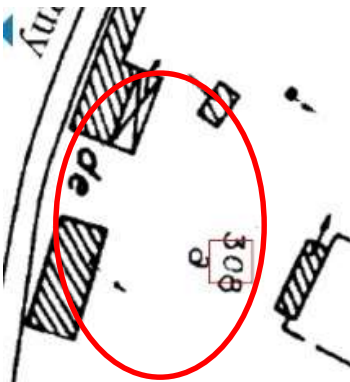

N° 57	Commune : NEAUFLES AUVERGNY
Passerelle Les Robillards	Cadastre :
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 




<b>N° 58</b>	<b>Commune : NEAUFLES AUVERGNY</b>
<b>Maisons ouvrières</b>	Cadastre : H 266 à 292
<p data-bbox="97 192 287 224">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 582 383 616">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="549 192 638 224">Photo</p> 

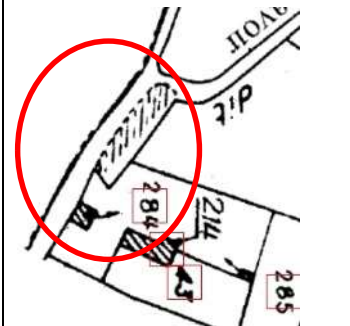


<b>N° 59</b>	<b>Commune : NEAUFLES AUVERGNY</b>
<b>Maison</b>	Cadastre : H 169
<p data-bbox="97 1153 287 1187">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 1523 383 1556">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="549 1153 638 1187">Photo</p> 

<b>N° 60</b>	<b>Commune : NEAUFLES AUVERGNY</b>
<b>Maisons ouvrières</b>	Cadastre : <b>G 141 à 158</b>
<p data-bbox="97 192 287 224">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 604 399 638">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="526 192 606 224">Photo</p> 

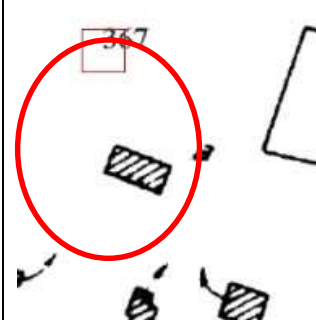


<b>N° 61</b>	<b>Commune : NEAUFLES AUVERGNY</b>
<b>La Ferme d'Auvergny Tour d'angle</b>	Cadastre : <b>H 308</b>
<p data-bbox="97 1162 287 1193">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 1523 399 1556">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="654 1162 734 1193">Photo</p> 




N° 62	Commune : NEUFLES AUVERGNY
La Ferme d'Auvergny Ferme	Cadastre : H 308
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	Photo

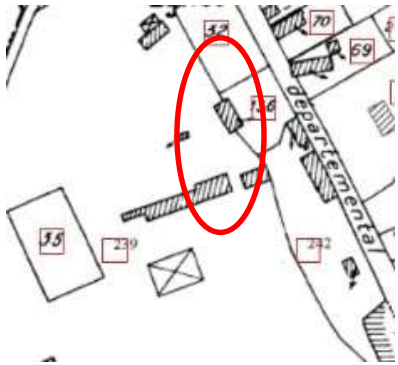
N° 63	Commune : NEUFLES AUVERGNY
MERLE Propriété	Cadastre : E 177
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 

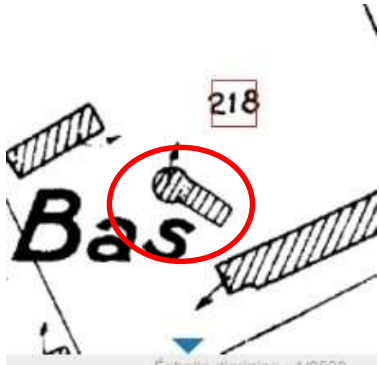

<b>N° 64</b>	<b>Commune : NEAUFLES AUVERGNY</b>
<b>LE HAMEL : Lavoir</b>	Cadastre : H 284
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 

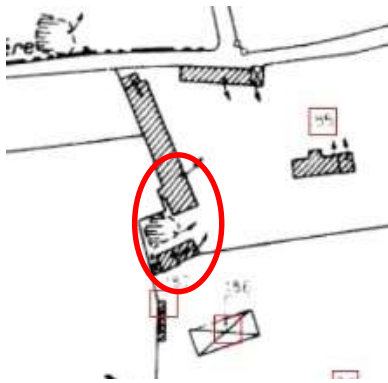

<b>N° 65</b>	<b>Commune : NEAUFLES AUVERGNY</b>
<b>SAINT AIGLAN</b>	Cadastre : A 352
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> <p><b>INDISPONIBLE : PROPRIETE PRIVEE NON VISIBLE DEPUIS LA VOIE PUBLIQUE</b></p>

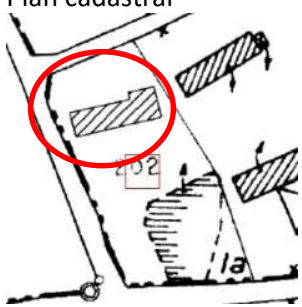


N° 66	Commune : NEAUFLES AUVERGNY
SAINT AIGLAN Ancienne léproserie	Cadastre : A 367
<p data-bbox="97 183 287 219">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 537 383 573">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="699 183 782 219">Photo</p> 

N° 67	Commune : NEAUFLES AUVERGNY
LA MARNIERE Pigeonnier	Cadastre : B 319
<p data-bbox="97 1037 287 1072">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 1433 383 1469">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="794 1037 877 1072">Photo</p> 



<b>N° 68</b>	<b>Commune : JUIGNETTES</b>
<b>Manoir dans le bourg</b>	Cadastre : <b>A 242</b>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 

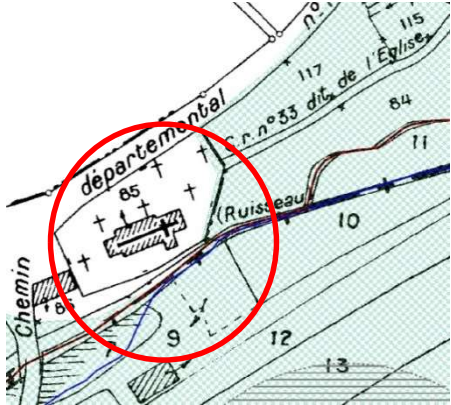


<b>N° 69</b>	<b>Commune : JUIGNETTES</b>
<b>Le Bas Village : Pigeonnier</b>	Cadastre : <b>A 218</b>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p>

N° 70	Commune : SAINT ANTONIN DE SOMMAIRE
LA SAULIERE : Four à pain	Cadastre : ZB 187
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> <p><b>INDISPONIBLE : PROPRIETE PRIVEE NON VISIBLE DEPUIS LA VOIE PUBLIQUE</b></p>

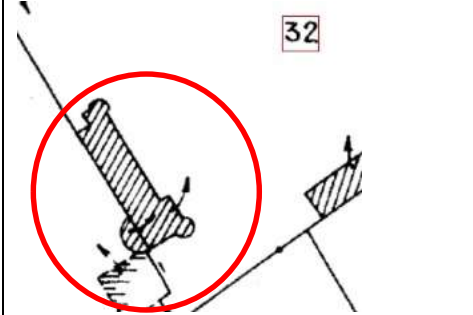


N° 71	Commune : SAINT ANTONIN DE SOMMAIRE
LA SAULIERE Maison Les longs champs	Cadastre : ZB 202
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 

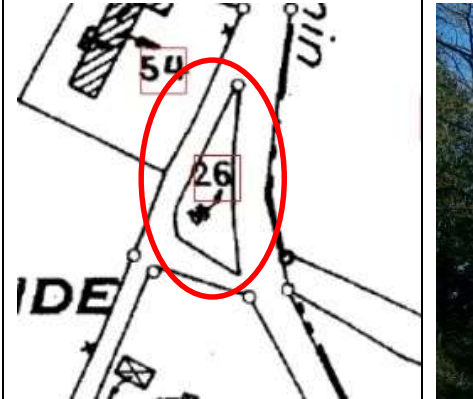

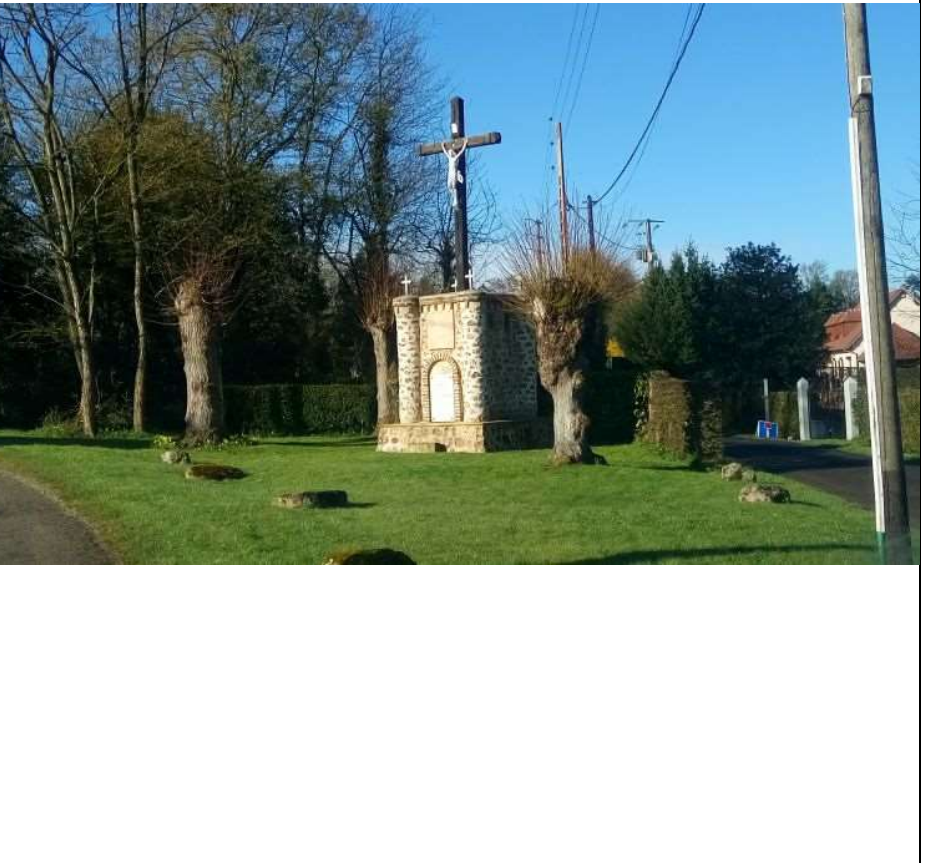
<b>N° 72</b>	<b>Commune : SAINT ANTONIN DE SOMMAIRE</b>
<b>Maison dans le bourg</b>	<b>Cadastre : ZC 122</b>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 

<b>N° 73</b>	<b>Commune : SAINT ANTONIN DE SOMMAIRE</b>
<b>Maison dans le bourg</b>	<b>Cadastre : ZB 238</b>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> <p><b>INDISPONIBLE : PROPRIETE PRIVEE NON VISIBLE DEPUIS LA VOIE PUBLIQUE</b></p>

N° 74	SAINT ANTONIN DE SOMMAIRE
Eglise de Saint Antonin	Cadastre : ZC 85
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	 <p>Photo</p>

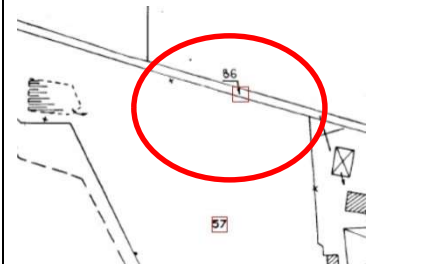


N° 75	Commune : SAINT ANTONIN DE SOMMAIRE
Ancien presbytère : mairie	Cadastre : ZC 123
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 




N° 76	Commune : SAINT ANTONIN DE SOMMAIRE
Manoir de La Lavelière	Cadastre : ZC 32
<p data-bbox="97 192 287 224">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 537 399 571">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="571 192 654 224">Photo</p> 

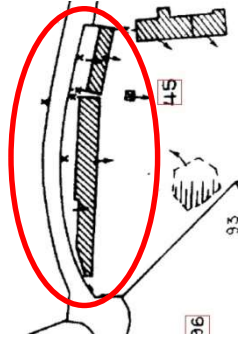


N° 77	Commune : SAINT ANTONIN DE SOMMAIRE
Calvaire de La Bonde	Cadastre : ZD 26
<p data-bbox="97 1140 287 1171">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 1568 399 1601">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="571 1140 654 1171">Photo</p> 



N° 78	Commune : SAINT ANTONIN DE SOMMAIRE
Château de La Noé Vicaire	Cadastre : ZE 90
Plan cadastral 	Photo 
Photographie aérienne 	

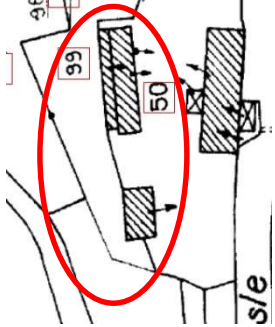

N° 79	Commune : RUGLES
Ancienne chapelle Sainte Opportune	Cadastre : E 154
Plan cadastral 	Photo 
Photographie aérienne 	

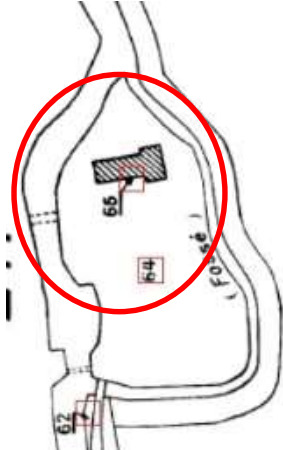


N° 80	Commune : RUGLES
Mégalthé de La Maison blanche	Cadastre : AD 57 et AD 86
<p data-bbox="97 183 287 219">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 481 383 517">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="544 183 638 219">Photo</p> 




N° 81	Commune : RUGLES
Château de l'Ecureuil	Cadastre : AE 14
<p data-bbox="97 1019 287 1055">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 1496 383 1532">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="647 1019 742 1055">Photo</p> 

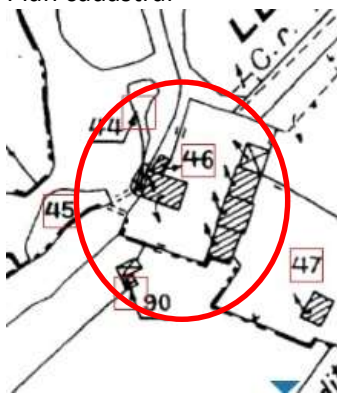


N° 82	Commune : <b>AMBENAY</b>
<b>TRANSIERE : Ferme ancienne</b>	Cadastre : <b>ZH 45</b>
<p data-bbox="97 192 287 224">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 560 399 593">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="486 192 574 224">Photo</p>  <p data-bbox="1005 806 1149 840">Ferme ancienne</p>

N° 83	Commune : <b>AMBENAY</b>
<b>TRANSIERE : grange</b>	Cadastre : <b>ZH 34</b>
<p data-bbox="97 1099 287 1131">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 1500 399 1534">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="702 1099 790 1131">Photo</p>  <p data-bbox="1069 1534 1165 1568">Transière grange</p>

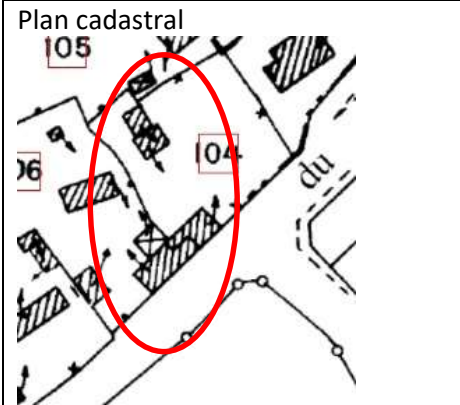


N° 84	Commune : AMBENAY
TRANSIERE : Moulin	Cadastre : ZH 50
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	Photo

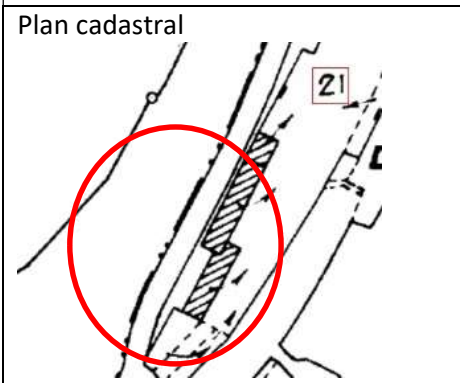

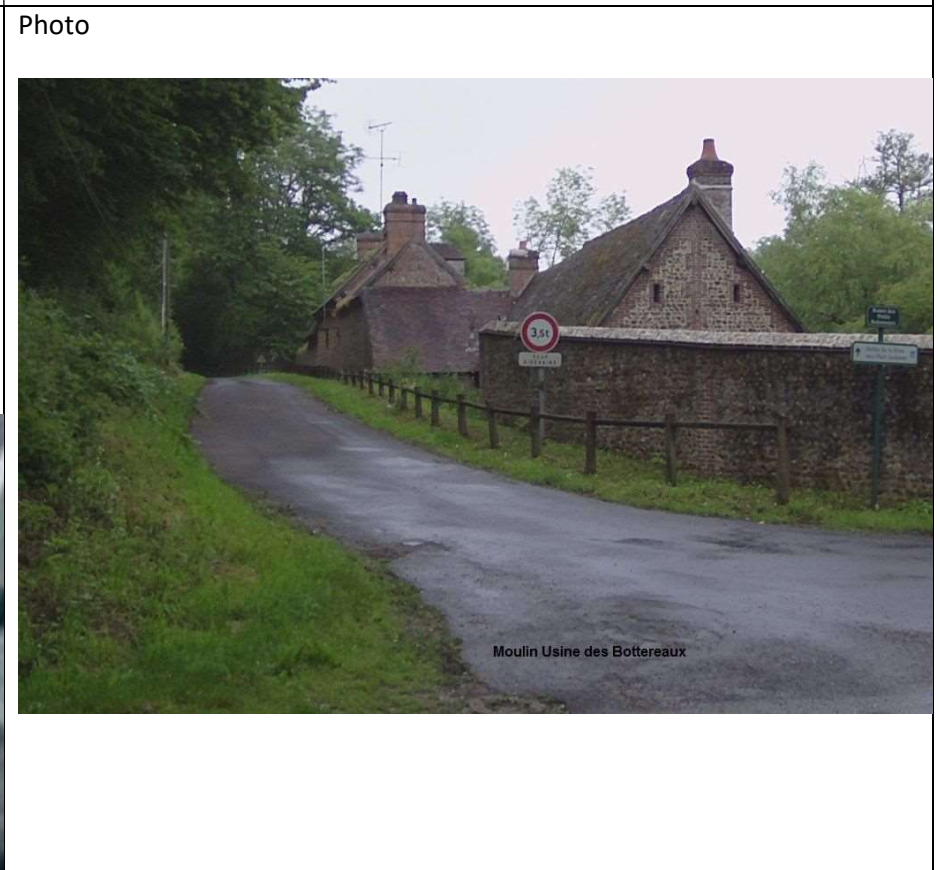
N° 85	Commune : AMBENAY
TRANSIERE : Chateau	Cadastre : ZI 64 et 65
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p>  <p>Transière Chateau</p>

N° 86	Commune : AMBENAY
<b>Château de L'Hermitte</b>	Cadastre : ZI 86
Plan cadastral	Photo
	
Photographie aérienne	
	

N° 87	Commune : AMBENAY
<b>Moulin de L'Hermitte</b>	Cadastre : ZI 46
Plan cadastral	Photo
	
Photographie aérienne	
	

Moulin de L'Hermitte

N° 88	Commune : AMBENAY
Ancien hôtel dans le bourg : Le bout du Bois Nord	Cadastre : ZI 104
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 

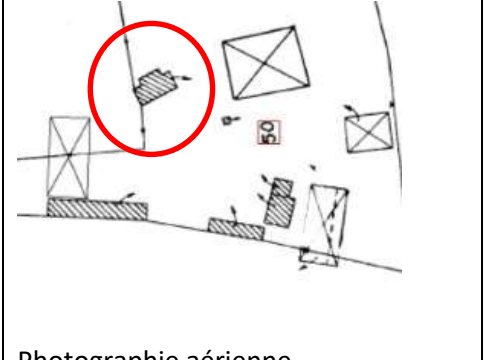

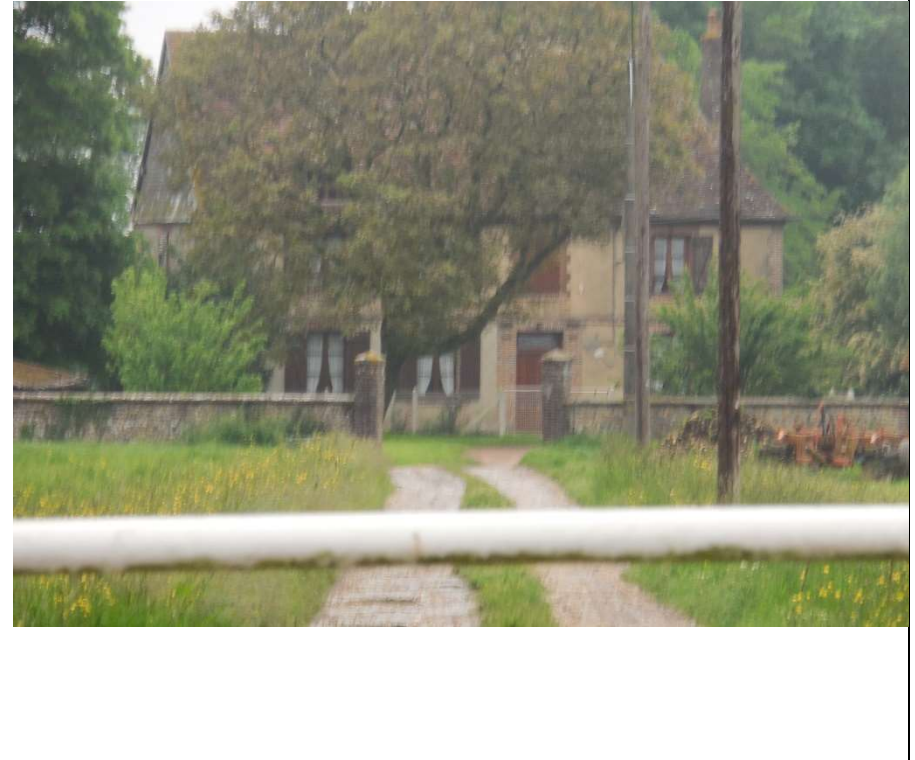
N° 89	Commune : AMBENAY
Moulin usine des Bottereaux	Cadastre : ZC 21
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p>  <p>Moulin Usine des Bottereaux</p>




<b>N° 90</b>	<b>Commune : AMBENAY</b>
<b>Lavoir des Bottereaux</b>	Cadastre : <b>ZC 36</b>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 




<b>N° 91</b>	<b>Commune : AMBENAY</b>
<b>Le Boyon : Manoir</b>	Cadastre : <b>ZB 127</b>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 




<b>N° 92</b>	<b>Commune : AMBENAY</b>
<b>Maison Le Buat</b>	<b>Cadastre : ZA 182</b>
<p data-bbox="97 190 287 224">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 470 383 504">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="608 190 702 224">Photo</p> 




<b>N° 93</b>	<b>Commune : AMBENAY</b>
<b>LES SIAULES : Manoir</b>	<b>Cadastre : AC 58</b>
<p data-bbox="97 1057 287 1090">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 1500 383 1534">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="608 1057 702 1090">Photo</p> 




<b>N° 94</b>	<b>Commune : BOIS ARNAULT</b>
<b>Ferme de Glatigny</b>	<b>Cadastre : ZB 50</b>
<p data-bbox="97 192 287 224">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 560 399 593">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="582 192 670 224">Photo</p> 




<b>N° 95</b>	<b>Commune : BOIS ARNAULT</b>
<b>LE CRETEL : Propriété</b>	<b>Cadastre : ZC 59</b>
<p data-bbox="97 1093 287 1124">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 1366 399 1400">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="582 1093 670 1124">Photo</p> 

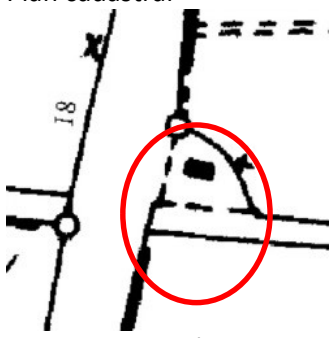

N° 96	Commune : BOIS ARNAULT
Motte féodale	Cadastre : ZL 32, 33, 34
<p data-bbox="97 192 287 224">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 548 391 582">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="587 192 678 224">Photo</p> 

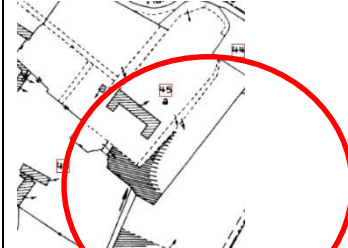


N° 97	Commune : BOIS ARNAULT
Mairie	Cadastre : ZK 291
<p data-bbox="97 1028 287 1059">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 1444 391 1478">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="587 1028 654 1059">Photo</p> 

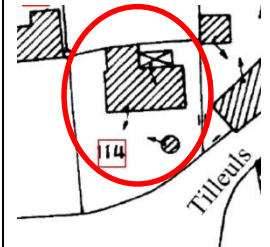


N° 98	Commune : <b>CHERONVILLIERS</b>
LES BASSES LANDES : Lavoir	Cadastre : ZH 19
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 

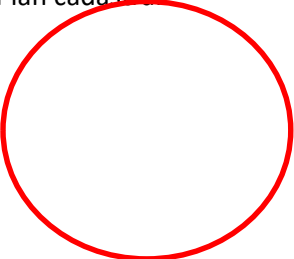

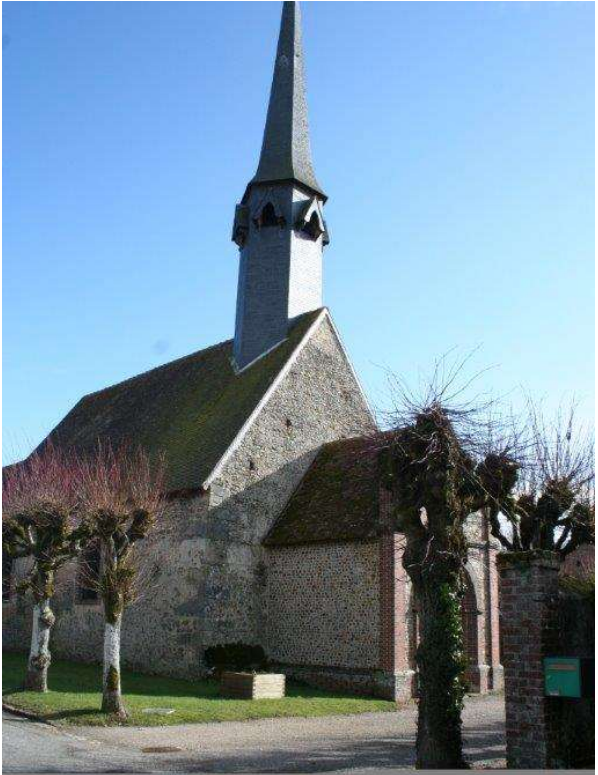
N° 99	Commune : <b>CHERONVILLIERS</b>
LES BASSES LANDES : Calvaire	Cadastre : ZH
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 

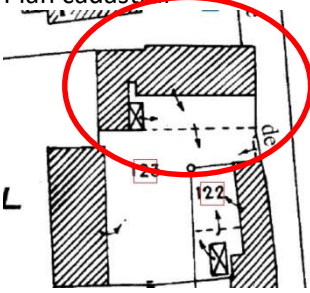


N° 100	Commune : <b>CHERONVILLIERS</b>
Manoir de La Verrerie	Cadastre : <b>A 112</b>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 

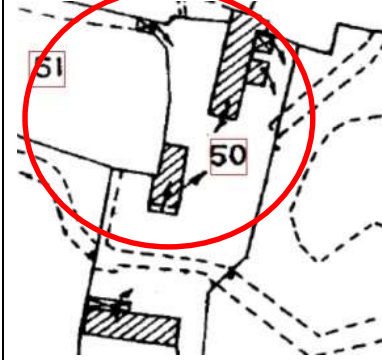


N° 101	Commune : <b>CHERONVILLIERS</b>
LE GRAVIER : Lavoir	Cadastre : <b>ZD</b>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> <p><b>INDISPONIBLE : démonté et en restauration</b></p>

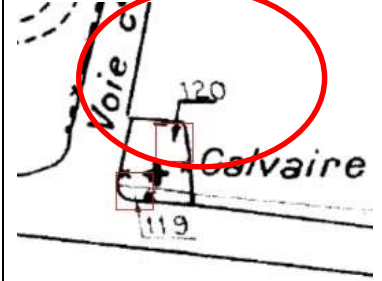

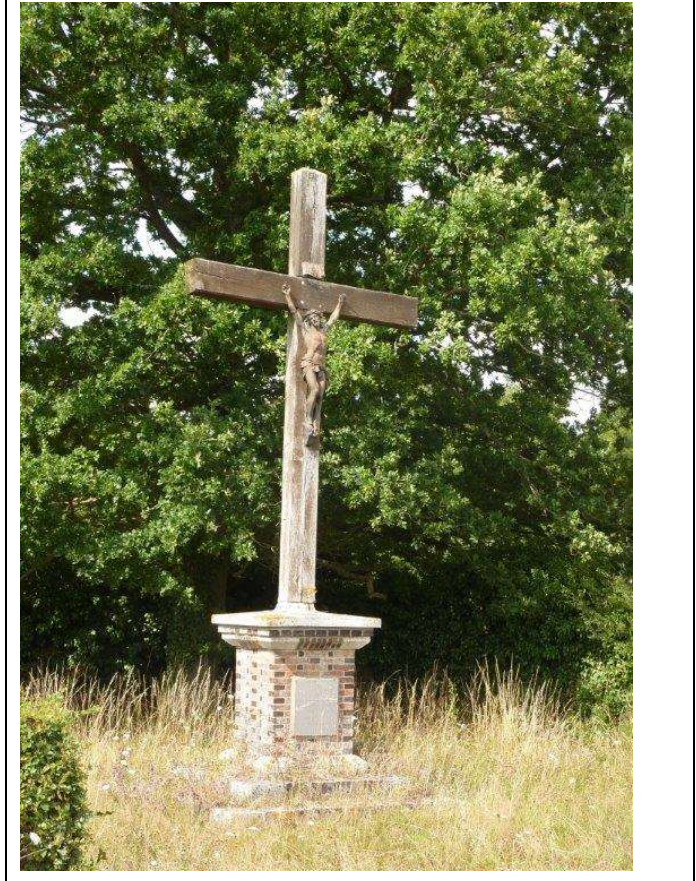
<b>N° 102</b>	<b>Commune : CHERONVILLIERS</b>
<b>Château de Beaurepaire</b>	<b>Cadastre : ZC 45</b>
<p data-bbox="97 192 287 224">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 470 399 504">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="614 192 702 224">Photo</p> 


<b>N° 103</b>	<b>Commune : CHAISE DIEU DU THEIL</b>
<b>Village du Theil : maison de maitre</b>	<b>Cadastre : AC 114</b>
<p data-bbox="97 1068 287 1099">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 1344 399 1377">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="750 1068 829 1099">Photo</p> 

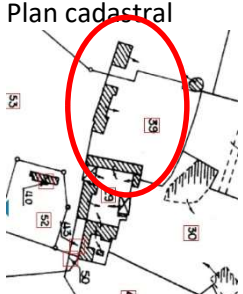


N° 104	Commune : CHAISE DIEU DU THEIL
Village du Theil : église	Cadastre : AC 75
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 

N° 105	Commune : CHAISE DIEU DU THEIL
Village du Theil : Manoir	Cadastre : AC 123
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 

N° 106	Commune : CHAISE DIEU DU THEIL
Village du Theil : moulin	Cadastre : ZA 50
<p data-bbox="97 192 287 224">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 582 383 616">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="480 192 558 224">Photo</p> 

N° 107	Commune : CHAISE DIEU DU THEIL
Calvaire Les Restassin	Cadastre : ZA 119 et 120
<p data-bbox="97 1144 287 1176">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 1489 383 1523">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="798 1144 877 1176">Photo</p> 

<b>N° 108</b>	<b>Commune : CHAISE DIEU DU THEIL</b>
<b>La Renardière : Propriété</b>	Cadastre : <b>ZD 46</b>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> <p><b>INDISPONIBLE : PROPRIETE PRIVEE NON VISIBLE DEPUIS LA VOIE PUBLIQUE</b></p>

<b>N° 109</b>	<b>Commune : CHAISE DIEU DU THEIL</b>
<b>Château de Courteilles</b>	Cadastre : <b>B 39</b>
<p>Plan cadastral</p>  <p>Photographie aérienne</p> 	<p>Photo</p> 

<b>N° 110</b>	<b>Commune : CHAISE DIEU DU THEIL</b>
<b>Borne royale</b>	<b>Cadastre : ZC 25</b>
<p data-bbox="97 190 287 224">Plan cadastral</p>  <p data-bbox="97 604 399 638">Photographie aérienne</p> 	<p data-bbox="596 190 686 224">Photo</p> 

### **ANNEXE 3) NOTICE SUR LES ÉLÉMENTS DU PAYSAGE À PROTÉGER ET À METTRE EN VALEUR (ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)**

**Une Déclaration Préalable est nécessaire pour tout projet d'abattage des arbres ou d'arrachage des haies.**

Pour les arbres, sauf cas de maladie ou de risque avéré, ils devront être conservés.

Il convient de privilégier, si cela est nécessaire, un élagage « doux ».



**EXEMPLE** : arbre à Saint Antonin de Sommaire



**EXEMPLE:** haie à Neaufles Auvergny

## ANNEXE 4) NOTICE SUR LES BATIMENTS QUI PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION (ARTICLE L 151-11 DU CODE DE L'URBANISME)

La préservation du bâtiment est souhaitable du fait de son intérêt architectural.  
Le changement de destination ne compromettra pas l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site.  
Le terrain est desservi par une route et par les réseaux eau et électricité.

**AVIS FAVORABLE POUR LE CHANGEMENT D'AFFECTATION**

*PLUI CCRUGLES COMMUNE DE CHAMBORD SECTION ZC n°114 2015*



Façade Ouest



Façade Est



Pignon Nord

*2*

*BÂTIMENT TRANSFORMABLE EN HABITATION  
AYANT DÉJÀ BÉNÉFICIÉ D'UN C.U.*

**EXEMPLE** de bâtiment pouvant changer de destination à Chambord.

# ANNEXE 5) LISTE DES ESPECES INVASIVES INTERDITES POUR LES PLANTATIONS

Annexes

## ANNEXE 7

### Liste des espèces exotiques envahissantes présentes en Haute-Normandie et sur la partie euroise du bassin de la Risle

Cette liste distingue :

- les espèces à caractère **invasif avéré** (espèces naturalisées et manifestement en extension dans la région (notées A));
- les espèces à caractère **invasif potentiel** (espèces naturalisées très localement ou parfois simplement subspontanées ou adventices, voire actuellement seulement cultivées (notées P)). Compte-tenu de la situation sur d'autres territoires géographiques, celles-ci risquent à court ou moyen terme de passer dans la catégorie A « espèce à caractère invasif avéré ».

Lorsque la présence de l'espèce est à confirmer dans la région, le symbole P est placé entre parenthèses : [P].

Espèce	Nom commun	Caractère invasif	Présence en milieu aquatique ou humide	Présence sur le bassin de la Risle
<i>Acer negundo</i> L.	Érable négondo	P		
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux	A	Non	Oui
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambrosie annuelle	P		
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Aster lancéolé	P		
<i>Aster novi-belgii</i> L.	Aster de Virginie	P		
<i>Aster salignus</i> Willd.	Aster à feuilles de saule	P		
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolle fausse-filicule	A	Oui	Non
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Baccharide à feuilles d'arroche [Séneçon en arbre]	P		
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Bertéroa blanche	A	Non	Oui
<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident à fruits noirs	P	Oui	Oui
<i>Bidens frondosa</i> L. var. <i>anomala</i> Porter ex Fernald	Bident à fruits noirs (var.)	[P]		
<i>Bidens frondosa</i> L. var. <i>frondosa</i>	Bident à fruits noirs (var.)	P		
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Buddleie de David [Arbre aux papillons]	A	Non	Oui
<i>Conyza bilbaoana</i> J. Rémy	Conyze de Bilbao	P		
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Conyze du Canada	A		
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz.) E. Walker	Conyze de Sumatra	P		
<i>Corispermum pallasii</i> Steven	Corisperme à fruits ailés	P		
<i>Dittrichia graveolens</i> (L.) Greuter	Dittriche fétide	P		
<i>Elodea callitrichoides</i> (L.C.M. Rich.) Caspary	Élodée fausse-callitriche	P		
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Élodée du Canada	A	Oui	Oui
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) St John	Élodée de Nuttall	A	Oui	Non
<i>Fallopia xbohemica</i> (Chrtk et Chrtková) Bailey [ <i>Fallopia japonica</i> (Houtt.) Ronse Decraene x <i>Fallopia sachalinensis</i> (F. Schmidt Petrop.) Ronse Decraene]	Vrillée de Bohème [Renouée de Bohème]	[P]		
<i>Fallopia japonica</i> (Houtt.) Ronse Decraene	Vrillée du Japon [Renouée du Japon]	A	Non	Oui
<i>Fallopia japonica</i> (Houtt.) Ronse Decraene var. <i>japonica</i>	Vrillée du Japon (var.) [Renouée du Japon]	A		

Espèce	Nom commun	Caractère invasif	Présence en milieu aquatique ou humide	Présence sur le bassin de la Risle
<i>Fallopia sachalinensis</i> (F. Schmidt Petrop.) Ronse Decraene	Vrillée de Sakhaline [Renouée de Sakhaline]	P	Non	Oui
<i>Festuca brevipila</i> R. Tracey	Fétuque à feuilles rudes	P		
<i>Festuca brevipila</i> R. Tracey var. <i>brevipila</i>	Fétuque à feuilles rudes (var.)	[P]		
<i>Festuca brevipila</i> R. Tracey var. <i>multinervis</i> (Stohr) Dengler	Fétuque à feuilles rudes (var.)	[P]		
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Somm. et Lev.	Berce du Caucase	A	Non	Oui
<i>Hieracium aurantiacum</i> L.	Épervière orangée	P		
<i>Impatiens balfourii</i> Hook. f.	Balsamine de Balfour	P		
<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	Balsamine du Cap	A	Oui	Oui
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine géante	P		
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsamine à petites fleurs	P		
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Lagarosiphon élevé [Lagarosiphon; Élodée à feuilles alternes]	[P]	Oui	Oui
<i>Lemna minuta</i> Humb., Bonpl. et Kunth	Lenticule minuscule	P	Oui	Oui
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lenticule à turion	[P]	Oui	Oui
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Ludwigie à grandes fleurs [Jussie à grandes fleurs]	A	Oui	Non
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Ludwigie fausse-péplide (s.l.)	[P]	Oui	Non
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven subsp. <i>montevidensis</i> (Spreng.) P.H. Raven	Ludwigie de Montevideo [Jussie fausse-péplide]	[P]		
<i>Lycium barbarum</i> L.	Lyciet de Barbarie	P		
<i>Mahonia aquifolium</i> (Pursh) Nutt.	Mahonie à feuilles de houx	P		
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdc.	Myriophylle du Brésil	[P]	Oui	Oui
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	Prunier tardif [Cerisier tardif]	A	Non	Oui
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron pontique	P		
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia	A	Non	Oui
<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	Rosier rugueux	P		
<i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh.	Patience à fleurs en thyse [Oseille à oreillettes]	P		
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon du Cap	A	Non	Oui
<i>Solidago canadensis</i> L.	Solidage du Canada [Gerbe d'or]	A	Non	Oui
<i>Solidago gigantea</i> Ait.	Solidage glabre	A	Oui	Oui
<i>Spartina townsendii</i> H. et J. Groves	Spartine anglaise	A	Oui	Oui
<i>Spartina townsendii</i> H. et J. Groves var. <i>townsendii</i>	Spartine anglaise (var.)	[P]		
<i>Egeria densa</i> Planch.	Élodée dense	P	Oui	Oui
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L. f.	Hydrocotyle fausse renoncule	P	Oui	Oui
<i>Crassula helmsii</i> (T. Kirk) Cock. Crassule de Helm		P	Oui	Non