

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

«Vu pour être annexé à la délibération du 25/03/2015
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision.»

Fait à Bourg-Beaudouin,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 18/04/2014
APPROUVÉ LE : 25/03/2015

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I.....	2
DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II.....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	7
TITRE III.....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU.....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUA	23
TITRE IV	29
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	29
TITRE V	37
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	37
ANNEXES.....	45
LEXIQUE	47
NUANCIER DE COULEUR.....	49
LISTE NON EXHAUSTIVE D'ESSENCES LOCALES.....	50
PRINCIPES D'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES BATIMENTS A VOCATION ECONOMIQUE – ZONE AUA	53
FICHES SUR LE PETIT PATRIMOINE BATI ET NATUREL.....	57
EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME.....	73

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Bourg-Beaudouin.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément au Code de l'Urbanisme.
- les articles du Code de l'Urbanisme ci-après : L111-1-4, L111-3, L111-9, L111-10, L123-1-5, R111-1, R111-2, R111-4, R111-15, R111-21.

III. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément au Code de l'Urbanisme, sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les travaux, installations et aménagements**, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme) à l'exception :
 - a. de ceux qui sont soumis à permis d'aménager,
 - b. de ceux qui sont soumis à permis de construire,
 - c. de ceux qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
2. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés,
3. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions,
4. **Les défrichements** sont soumis à déclaration,
5. **La reconstruction après sinistre** est autorisée.

IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

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

La **zone U** correspond à la zone d'habitat du territoire concentrant les équipements publics. Elle délimite les secteurs bâtis de la commune. Cette zone est desservie par les réseaux.

La zone U comporte :

- Un **secteur d'activités, Ua**, au niveau de l'emprise économique existante sur le secteur de la Maladrerie.
- Un **secteur d'équipements, Ue**, au niveau des équipements sportifs et du pôle école-salle communale et mairie.

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Le PLU comporte :

- **Une zone 1 AU**, zone à urbaniser à court et moyen terme, destinée à l'habitat principalement et située rue des Canadiens.
- **Une zone 1AUa**, zone à urbaniser à court et moyen terme, destinée à l'accueil d'activités économiques à vocation industrielle, commerciale, artisanale et d'entrepôts, venant renforcer la capacité de la zone existante de la Maladrerie.

3. Les zones agricoles :

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

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone agricole comporte un secteur particulier :

- **Un secteur agricole inconstructible, Ai**, a été défini sur les secteurs à vocation agricole situés sur des secteurs d'enjeux de préservation.

4. Les zones naturelles et forestières :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus dans le Code de l'Urbanisme. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal. Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Un secteur naturel d'équipements, Ne**, défini sur l'emprise de la station d'épuration,
- **Un secteur naturel de jardins, Nj**, situés dans les fonds de parcelles des zones bâties,
- **Un secteur naturel de loisirs, Nl**, situé au niveau de la mare communale et de la rue de la Mare Durand,

- Un **secteur naturel d'habitat isolé, Nh**, situé au niveau du château du Coquetot.

Le territoire couvert par le PLU est concerné par plusieurs contraintes :

1. Le risque inondation par ruissellement.

Des axes de concentration naturelle des eaux de ruissellement ont été matérialisés sur le plan de zonage. A proximité de ces axes, des règles particulières sont à respecter. Les constructions situées à proximité de ces axes doivent notamment respecter les précautions constructives en vigueur (sous-sols et modification du terrain naturel interdits par exemples).

2. Le risque cavités souterraines

Une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque cavité est présent. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.

3. Le risque de nuisances sonores.

La RD 6014 est classée en catégorie 3. Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la voie. Dans ces secteurs affectés par le bruit, l'isolement acoustique des bâtiments est requis.

Par ailleurs, le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- Des **Emplacements Réservés** (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),
- Des **éléments du patrimoine bâti et naturel** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme. Certains éléments du patrimoine bâti (église, ancien relais de poste...) et du patrimoine naturel (mares, pédiluves, verger, parc du château, haie...) sont repérés comme élément à protéger au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2°. Toute modification (dont coupe ou abattage) de ces éléments est soumise à déclaration.

V. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément au Code de l'Urbanisme et à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

La zone U comporte un **secteur d'activités**, Ua, au niveau de l'emprise économique de la zone de la Maladrerie le long de la RD 6014 ainsi qu'un **secteur d'équipements**, Ue encadrant les équipements sportifs et le pôle école-salle communale et mairie.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies au niveau de la zone U. Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations.

Le risque cavités souterraines

Une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque cavité est présent. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.

Le risque ruissellement

Des axes de concentration naturels des eaux de ruissellement sont présents sur le plateau agricole mais non identifiés de manière précise. A proximité de ces axes, des règles particulières sont à respecter (modification du terrain naturel interdite par exemple).

Le risque de nuisances sonores

La zone urbaine est concernée par le classement sonore de la RD 6014 (classement en catégorie 3). Dans les secteurs affectés au bruit, les niveaux sonores sont à prendre en compte et l'isolement acoustique des bâtiments requis.

ARTICLE U 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Le dépôt de déchets, ferrailles, épaves de véhicules et caravanes,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les aires de sports motorisés.

Pour le seul secteur Ua :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article Ua2.

Pour le seul secteur Ue :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article Ue2.

Dans les secteurs où la présence d'axes de ruissellement est signalée :

- Les remblais,
- Le remblaiement des mares et la suppression des obstacles naturels aux ruissellements (haies, talus...) si elle conduit à aggraver les risques,
- La modification des écoulements des eaux si elle conduit à aggraver les risques,
- La construction et la reconstruction de sous-sols.

ARTICLE U 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES, SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination artisanale ou de commerce à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Pour le seul secteur Ua :

- Les constructions à destination industrielle, artisanale, commerciale et les entrepôts à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone U limitrophe.

Pour le seul secteur Ue :

- Les aménagements, constructions et installations à condition qu'ils soient liés aux équipements publics ou privés et à leur fonctionnement et que l'opération ne conduise pas à des délaissés,
- Les aires de jeux ouvertes au public à condition qu'elles ne soient pas sources de nuisances.

Dans les secteurs soumis au risque de cavités souterraines :

- Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite dans un rayon de 50 mètres et tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Dans les secteurs où la présence d'axes de ruissellement est signalée, sont seuls autorisés :

- Les aménagements et extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles ne comportent pas de sous-sols,
- Les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau,
- Les aménagements ayant pour objet de réduire les risques.

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie ou un droit de passage désigné par servitudes.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies

rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

L'emprise des nouvelles voies doit respecter une largeur de 8 mètres.

A l'exception des configurations en double-rideau, les voies en impasse desservant un ensemble de constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des déchets...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement, des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, par exemple, sont à envisager pour gérer les eaux pluviales.

Réseaux secs

Les réseaux secs (électricité, télécommunication...) doivent être enterrés.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé.

ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances ainsi que des configurations en double-rideau, doivent être implantées en retrait de 15 mètres minimum depuis l'axe médian des voies publiques.

Dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait de 2 mètres minimum depuis les limites séparatives.

Dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de l'unité cadastrale.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En tout point d'une construction à destination d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R+1+combles. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage de la toiture.

La hauteur maximale des annexes et dépendances ne doit pas dépasser la hauteur de l'habitation existante sur l'unité cadastrale.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante,
- Aux équipements utilisant les techniques environnementales ou de production d'énergie renouvelable.

Pour le seul secteur Ua :

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.

En tout point de la construction, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 13 mètres à l'acrotère ou au faîtage de la toiture.

La hauteur totale des cheminées et autres superstructures de faible emprise ne doit pas excéder 15 mètres.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Intégration des constructions dans l'environnement

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

L'extension et/ou l'aménagement d'une construction existante doivent s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës en matière de volumes, de disposition des ouvertures, et d'ordonnancement de la construction.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Loi Paysage

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des Caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Les matériaux utilisés lors d'aménagement sur ces éléments doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte ou respecter les matériaux traditionnels.

L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes du présent document.

Sont interdits :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
- Le blanc pur ainsi que les couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de toitures ondulées (de type tôles et fibrociments par exemples),
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature.

Façade

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes et dépendances doit présenter une unité. La teinte des matériaux de façade doit respecter l'harmonie générale des constructions avoisinantes en se référant au nuancier établi par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (SDAP) figurant en annexe.

Couverture

A l'exception des équipements permettant la production d'énergies renouvelables, les toitures doivent respecter l'aspect, la teinte et la forme des matériaux traditionnels de type tuile plate, ardoise ou chaume.

Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité cadastrale et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les plaques de béton, les parpaings et les murs de maçonnerie sont interdits.

La hauteur des soubassements est limitée à 60 cm.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe.

L'implantation de clôtures végétales doit respecter les dispositions suivantes :

- Les haies arbustives doivent être implantées à 5,50 mètres minimum de l'axe de la voie,
- Les arbres de hautes tiges, dont la taille adulte est supérieure à 5 mètres, doivent être implantés à 10 mètres minimum de l'axe de la voie.

Pour les seuls secteurs Ua et Ue :

Le projet peut être refusé ou accepté, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux destinés à être revêtus, ne doivent pas être laissés à nus.

Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat et le blanc pur sont interdits.

Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples) sont interdits.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

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

Pour toute construction à usage d'habitation, sont imposées, en dehors des espaces publics, deux places de stationnement minimum pour les logements de surface supérieure à 50m².

Les portails des nouvelles constructions sont implantés en retrait de 5 mètres minimum depuis l'emprise publique de façon à permettre le stationnement des véhicules entre le bord de la chaussée et le portail sans entraver la circulation douce (piéton, vélo...).

Pour toute construction à usage d'habitat collectif ou à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Loi Paysage

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les mares identifiées au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° ne doivent pas être rebouchées.
- Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées.

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes du présent document.

Plantations et espaces libres

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de type essences locales dont la liste figure en annexe.

Dans chaque unité cadastrale, au moins un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 400m² de surface.

Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager (linéaire de haies, arbres et arbustes...) s'appuyant sur la liste des essences locales figurant en annexe et visant à constituer, au bout de quelques années, un cadre de verdure de qualité et permettant de limiter l'imperméabilisation du secteur.

Pour le secteur Ue :

Les espaces réservés aux zones de stationnement de surface doivent recevoir un aménagement visant à maintenir les surfaces perméables et doivent être paysagées.

Pour le secteur Ua :

Les constructions implantées doivent être accompagnées par des aménagements paysagers constitués d'essences locales et destinés à les intégrer dans le paysage.

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Supprimé.

ARTICLE U 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le cadre de l'application de la législation, les constructions doivent respecter les normes et performances en vigueur.

L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

ARTICLE U 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le câblage en fibre optique est imposé pour toute construction neuve qui doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU doit faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de constructions au fur et à mesure de l'avancée de l'opération.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies au niveau de la zone 1 AU, ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations.

ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Le dépôt de déchets, ferrailles, épaves de véhicules et caravanes
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les aires de sports motorisés.

ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES, SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination artisanale ou de commerce à condition que l'habitat individuel demeure l'objet principal de l'occupation et qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles

soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE 1 AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

L'aménagement doit permettre la réalisation de cheminements doux et favoriser leur continuité.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement, des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, par exemple, sont à envisager pour gérer les eaux pluviales.

Réseaux secs

Les réseaux secs (électricité, télécommunication, ...) doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances, doivent être implantées en retrait de 15 mètres minimum de l'axe médian des voies publiques.

Dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait de 2 mètres minimum.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de l'unité cadastrale.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article ne s'applique pas aux équipements utilisant les techniques de production d'énergie renouvelable.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En tout point d'une construction à destination d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 2, soit R + combles. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage de la toiture.

La hauteur maximale des annexes et dépendances ne doit pas dépasser la hauteur de l'habitation existante sur l'unité cadastrale.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Intégration des constructions dans l'environnement

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

Le projet d'implantation des constructions doit être réfléchi de manière à ne pas dénaturer le cône de vue existant sur l'église.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Sont interdits :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature.

Façade

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes et dépendances doit présenter une unité. La teinte des matériaux de façade doit

respecter l'harmonie générale des constructions avoisinantes en se référant au nuancier établi par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (SDAP) figurant en annexe.

Couverture

A l'exception des équipements permettant la production d'énergies renouvelables, les toitures en ardoise sont seules autorisées.

Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes dans le voisinage immédiat

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature, les parpaings et les murs de maçonnerie sont interdits.

La hauteur des soubassements est limitée à 60 cm.

Les clôtures situées en bordure de la voie publique doivent être doublées d'une haie vive.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole et définies dans les orientations d'aménagement et de programmation, sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales. Elles doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux. Les clôtures minérales y sont interdites.

ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT

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

Pour toute construction à usage d'habitation, sont imposées, en dehors des espaces publics, deux places de stationnement minimum pour les logements de surface supérieure à 50m².

Afin de favoriser la continuité des modes doux et leur sécurité, le stationnement sur les trottoirs est interdit.

Pour toute construction à usage d'habitat collectif ou à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Plantations et espaces libres

Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager (linéaire de haies, arbres et arbustes...) s'appuyant sur la liste des essences locales figurant en annexe et visant à constituer, au bout de quelques années, un cadre de verdure de qualité et permettant de limiter l'imperméabilisation du secteur.

Les clôtures minérales sont interdites en limites séparatives faisant office de transition avec une zone agricole. Elles doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

Les plantations d'arbres de haute tige sont interdites.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Supprimé.

ARTICLE 1AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

Les façades des constructions doivent être implantées selon une orientation favorisant les apports lumineux.

ARTICLE 1AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le câblage en fibre optique est imposé pour toute construction neuve qui doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

La zone 1AUa doit faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de constructions au fur et à mesure de l'avancée de l'opération.

La zone 1AUa est concernée par les dispositions de l'article L. 111-1-4° du Code l'Urbanisme, le territoire communal étant traversé par la RD 6014 classée à grande circulation.

Le risque de nuisances sonores

La zone économique est concernée par le classement sonore de la RD 6014 (classement en catégorie 3). Dans les secteurs affectés au bruit, les niveaux sonores sont à prendre en compte et l'isolement acoustique des bâtiments requis.

ARTICLE 1AUa 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone AUa à l'exception de celles mentionnés à l'article AUa 2.

ARTICLE 1AUa 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES, SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination industrielle, artisanale, commerciale, les entrepôts, à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone U limitrophe et que l'activité et son fonctionnement respectent l'environnement et n'entraînent pas de pollution ou dégradation des sols et des milieux,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE 1AUa 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

L'emprise des nouvelles voies doit respecter une largeur de 8 mètres.

ARTICLE 1AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement, des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées par exemples sont à envisager pour gérer les eaux pluviales.

Pour toute nouvelle voie créée desservant une opération d'ensemble, des systèmes de récupération des eaux de ruissellement (de type noue par exemple) sont obligatoires.

Réseaux secs

Les réseaux secs (électricité, télécommunications, ...) doivent être enterrés.

ARTICLE 1AUa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé.

ARTICLE 1AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait de 20m depuis l'axe médian de la RD 6014.
- en retrait de 15m depuis l'axe médian des voies publiques.

ARTICLE 1AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait de 5 mètres minimum.

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone agricole.

Les constructions doivent respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation et permettre l'implantation des dispositifs hydrauliques dans les parties les plus basses du secteur.

ARTICLE 1AUa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUa 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUa 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article ne s'applique pas aux équipements utilisant les techniques de production d'énergie renouvelable.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En tout point de la construction, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 13 mètres au faîtage de la toiture.

La hauteur totale des cheminées et autres structures de faible emprise ne doit pas excéder 15 mètres.

ARTICLE 1AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (orientation, pente, volume...). Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et peuvent s'inspirer des recommandations établies en annexe du présent règlement.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Sont interdits

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
- Le blanc pur ainsi que les couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée,
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature,
- Les zones d'entreposage si elles sont visibles depuis le domaine public.

Clôtures

Les clôtures sont constituées d'une haie libre composée d'essences régionales éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE 1AUa 12 : STATIONNEMENT

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

L'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'à celles utilisant les modes doux.

Pour toute construction à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

ARTICLE 1AUa 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Principe général

Le traitement des espaces libres de construction (espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les zones de stationnement ...) doit permettre de limiter l'imperméabilisation des sols. La surface des espaces libres ne peut être inférieure à 20% de la surface générale de chaque lot.

Les aires de stationnement découvertes doivent être perméables.

Plantations et espaces libres

Les plantations doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe.

Dans chaque unité cadastrale, au moins un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 400m² de surface.

Le projet doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation définie et permettre la réalisation des espaces suivants :

- Les terrains implantés le long de la RD 6014 doivent comprendre une bande paysagée de 15 mètres composée de strates basses type bande enherbée, arbustes, prairie fleurie et quelques arbres de hautes tiges,
- Les terrains situés en limite séparative avec une zone A doivent être bordés par une bande arbustive ou paysagère à créer d'une largeur de 5 mètres minimum destinée à intégrer les constructions. Les terrains situés au Sud de la zone doivent également permettre la réalisation des aménagements éco-paysagers,
- Les voiries doivent être accompagnées d'arbres de haute tige,
- Les espaces compris entre les retraits des constructions et la limite des espaces communs sont aménagés en espaces verts et/ou

aménagement minéraux perméables (bande enherbée, prairies, arbustes...),

- Les limites séparatives, si elles sont traitées, doivent suivre les prescriptions définies en annexe du présent règlement.

ARTICLE 1AUa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Supprimé.

ARTICLE 1AUa 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

ARTICLE 1AUa 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le câblage en fibre optique est imposé pour toute construction neuve qui doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Le risque cavités souterraines

Une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque cavité est présent. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.

Le risque ruissellement

Des axes de concentration naturels des eaux de ruissellement sont présents sur le plateau agricole mais non identifiés de manière précise. A proximité de ces axes, des règles particulières sont à respecter (modification du terrain naturel interdite par exemple).

Le risque de nuisances sonores

La zone agricole est concernée par le classement sonore de la RD 6014 (classement en catégorie 3). Dans les secteurs affectés au bruit, les niveaux sonores sont à prendre en compte et l'isolement acoustique des bâtiments requis.

La zone A comporte un secteur particulier :

- **Un secteur agricole inconstructible, Ai**, défini sur les secteurs à vocation agricole situés sur des secteurs d'enjeux de préservation.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES, SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, et installations directement nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole, sous réserve :
 - De justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole,
 - 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 (transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole par exemples),
- 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 (gîte, chambre d'hôte, ferme auberge, etc.),
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel. Ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers et aux ouvrages hydrauliques.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Pour le seul secteur Ai :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles

s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Dans les secteurs soumis au risque de cavités souterraines :

- Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Dans les secteurs où la présence d'axe de ruissellement est signalée, sont seuls autorisés :

- Les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau,
- Les aménagements ayant pour objet de réduire les risques.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

En ce qui concerne la défense incendie, si le dispositif de défense public est insuffisant, le projet devra comprendre des réserves incendie réglementaires.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de se raccorder ou en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. L'équipement doit permettre un

raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement, des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées sont à envisager pour gérer les eaux pluviales.

Réseaux secs

Les réseaux secs (électricité, télécommunication...) doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en retrait :

- de 15 mètres minimum depuis l'axe médian des voies publiques,
- de 30 mètres minimum depuis la RD6014.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.

Cet article ne s'applique pas aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions agricoles ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage de la toiture. La hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

En tout point d'une construction à destination d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R+1+combles.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage de la toiture.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions à destination agricole doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Le projet de construction doit permettre une intégration harmonieuse dans le paysage,
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect,
- Les toitures doivent respecter une pente de 15° minimum.
- Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus,
- Un accompagnement végétal composé d'essences locales, dont la liste figure en annexe, doit accompagner les constructions agricoles.

Sont interdits :

- Les couleurs vives dans l'environnement immédiat et le blanc pur,
- Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples).

Les constructions à destination d'habitation doivent respecter les prescriptions suivantes :

Intégration des constructions dans l'environnement

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

L'extension et/ou l'aménagement d'une construction existante doivent s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës en matière de volumes, de disposition des ouvertures, et d'ordonnancement de la construction.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Sont interdits :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
- Le blanc pur ainsi que les couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de toitures ondulées (de type tôles et fibrociments par exemples),
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature.

Façade

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes et dépendances doit présenter une unité. La teinte des matériaux de façade doit respecter l'harmonie générale des constructions avoisinantes en se référant

au nuancier établi par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (SDAP) figurant en annexe.

Couverture

A l'exception des équipements permettant la production d'énergies renouvelables, les toitures doivent respecter l'aspect, la teinte et la forme des matériaux traditionnels de type tuile plate, ardoise ou chaume.

Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité cadastrale et dans le voisinage immédiat.

Les plaques de béton, les parpaings et les murs de maçonnerie sont interdits.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. La hauteur des soubassements est limitée à 60 cm.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Loi Paysage

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les essences arborées et arbustives existantes et les alignements créés doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.

L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes du présent document.

Plantations et espaces libres

Un aménagement végétal composé d'essences locales, dont la liste figure en annexe, doit accompagner les constructions agricoles afin de permettre une intégration harmonieuse dans le paysage.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Supprimé.

ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET

FORESTIERES (N)

Le risque cavités souterraines

Une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque cavité est présent. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.

Le risque ruissellement

Des axes de concentration naturels des eaux de ruissellement sont présents sur le plateau agricole mais non identifiés de manière précise. A proximité de ces axes, des règles particulières sont à respecter (modification du terrain naturel interdite par exemple).

Le risque de nuisances sonores

La zone naturelle est concernée par le classement sonore de la RD 6014 (classement en catégorie 3). Dans les secteurs affectés au bruit, les niveaux sonores sont à prendre en compte et l'isolement acoustique des bâtiments requis.

La zone N comporte quatre secteurs particuliers :

- Un secteur naturel d'équipements, Ne
- Un secteur naturel de jardin, Nj,
- Un secteur naturel de loisirs, NI,
- Un secteur naturel d'habitat isolé, Nh.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone N à l'exception de celles mentionnés à l'article N2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES, SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Pour le seul secteur Ne :

- Les constructions, installations et aménagements à condition d'être nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

Pour le seul secteur Nj :

- Les abris de jardin (d'une emprise au sol maximale de 20 m²) à condition d'une bonne intégration dans l'environnement et à condition qu'il n'existe pas plus d'un abri par îlot de propriété.

Pour le seul secteur Nl :

- Les aménagements à destination d'équipements et de loisirs sous réserve que l'opération ne conduise pas à des délaisés,
- Les aires de jeux ouvertes au public à condition qu'elles ne soient pas sources de nuisances.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux.

Pour le seul secteur Nh :

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation, leurs annexes et dépendances à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs soumis au risque de cavités souterraines :

Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite tant que

la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Dans les secteurs où la présence d'axe de ruissellement est signalée, sont seuls autorisés :

- Les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau,
- Les aménagements ayant pour objet de réduire les risques.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voiries

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de se raccorder ou en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le

traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement, des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées sont à envisager pour gérer les eaux pluviales.

Réseaux secs

Les réseaux secs (électricité, télécommunication...) doivent être enterrés.

ARTICLES N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée avec une distance minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en retrait de 10mètres minimum.

Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone naturelle.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Pour le seul secteur Nh :

L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation, des annexes et dépendances ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité cadastrale à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour le seul secteur Nh :

La hauteur de toute nouvelle construction ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.

La hauteur des annexes et dépendances ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage de la toiture.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou accepté, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux destinés à être revêtus, ne doivent pas être laissés à nus.

Sont interdits :

- Les couleurs vives dans l'environnement immédiat et le blanc pur, Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples),
- Les clôtures minérales.

Pour le seul secteur Nh :

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Intégration des constructions dans l'environnement

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

L'extension et/ou l'aménagement d'une construction existante doivent s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës en matière de volumes, de disposition des ouvertures, et d'ordonnancement de la construction.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Loi Paysage

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Les matériaux utilisés lors d'aménagement sur ces éléments doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte ou respecter les matériaux traditionnels.

L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'une fiche spécifique délinée dans les annexes du présent document.

Sont interdits :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
- Le blanc pur ainsi que les couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de toitures ondulées (de type tôles et fibrociments par exemples),
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature.

Façade

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes et dépendances doit présenter une unité. La teinte des matériaux de façade doit respecter l'harmonie générale des constructions avoisinantes en se référant au nuancier établi par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (SDAP) figurant en annexe.

Couverture

A l'exception des équipements permettant la production d'énergies renouvelables, les toitures doivent respecter l'aspect, la teinte et la forme des matériaux traditionnels de type tuile plate, ardoise ou chaume

Dans le secteur Nj :

Les toitures doivent respecter une teinte harmonieuse avec les constructions existantes.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Loi Paysage

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les mares ne doivent pas être rebouchées,
- Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les essences arborées et arbustives existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'une fiche spécifique délinée dans les annexes du présent document

Plantations et espaces libres

Un aménagement végétal composé d'essences locales, dont la liste figure en annexe, doit accompagner les constructions afin de permettre une intégration harmonieuse dans le paysage.

Les clôtures minérales sont interdites Elles doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

Espace Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Supprimé.

ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

ANNEXES

LEXIQUE

Annexe :

Construction accolée à la construction principale.

Délaissé :

Espace non bâti et non utilisé (pour du stationnement, un dispositif de gestion des eaux, un aménagement paysager...) à l'intérieur d'une parcelle laissé sans traitement particulier.

Dépendance :

Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, atelier...).

Double-rideau de construction :

Principe d'urbanisation consistant à favoriser de nouvelles constructions derrière un front de construction déjà existante.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cela signifie que toutes les constructions situées au-dessus du niveau du sol constituent une emprise au sol.

Espaces libres :

Les espaces libres sont des espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du terrain naturel. Ils comprennent :

- des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades...
- des jardins et des espaces verts de pleine terre (engazonnés, arborés...)
- des places de stationnement de surface.

Extension :

Opération de construction qui de par sa nature et son importance modifie le volume principal de la construction. Si celle-ci est supérieure d'un tiers à la construction principale et qu'elle bouleverse de manière trop importante la construction existante, elle n'est pas considérée comme une extension mais comme une construction nouvelle. De la même manière, si elle n'est pas réalisée en continuité du bâtiment existant, il ne s'agit pas d'une extension. On peut ainsi considérer qu'un projet constitue une extension lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :

- Création de surface par prolongement des structures d'un bâtiment déjà existant,
- Existence préalable ou création d'une ouverture sur le mur extérieur,
- Occupation irréversible ou quasi-irréversible du sol.

Hauteur maximale :

Différence d'altitude entre le point d'emprise de l'édifice situé au niveau le plus bas du sol naturel et le faîtage ou l'acrotère.

Niveau du sol naturel :

Il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux.

Opération :

Ensemble organisé d'études, de démarches juridiques visant l'acquisition foncière et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature.

Unité cadastrale :

Emprise prise en compte pour déterminer le droit à construire. Elle désigne la pièce de terrain appartenant à un même propriétaire sur laquelle est implantée la construction ou la parcelle destinée à recevoir une construction. Il ne s'agit donc pas d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire. Cet ensemble de parcelles cadastrales est désigné sous le terme de propriété foncière.

Unité foncière :

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) :

Document de planification territoriale précisant les orientations d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de mobilité et de politiques environnementales à l'échelle du Pays du Vexin Normand.

Sol naturel :

Il s'agit du niveau du terrain avant toute transformation (remblais, déblais). Dans le cadre du présent règlement, les modifications liées à l'ajout ou à la suppression de terre par rapport au sol naturel ne peuvent excéder 50 centimètres. On cherche ainsi à ne pas bouleverser la physionomie du terrain.

NUANCIER DE COULEUR

Aide à l'application de l'article 11 pour les constructions à usage d'habitation :

Le choix d'une couleur est une opération difficile. La teinte choisie sur un nuancier à la lumière du jour peut donner des résultats très différents selon la taille du support à traiter, l'aspect de la surface. Le choix de la teinte sera à rechercher en fonction de la meilleure harmonie possible avec l'environnement de la construction, avec les déclinaisons de tons retenus pour les autres éléments de la construction: toiture, menuiserie, etc.

Les couleurs des façades doivent se rapprocher de celles observées localement. Les couleurs trop claires sont à proscrire car elles créent un phénomène d'éblouissement et forment des tâches dans le paysage. En bordure de village, les nouvelles constructions ne doivent ainsi pas être enduites dans une teinte trop claire. Les teintes s'approchant des matériaux locaux sont recommandées (sable, terres, gamme de couleur beige pâle à beige rose orangé...).

Les teintes recommandées ci-après sont tirées du RDS (RAL Design System, reproductible sans erreur par les principaux fournisseurs de peinture).

Les échantillons de cette fiche sont produits à titre indicatif, seules les références RAL permettent d'obtenir la couleur réelle dont on cherchera à s'approcher pour établir son propre projet.

La couleur des teintes des enduits pour des constructions à usage d'habitation peuvent être comprises dans les nuances des bases suivantes :

Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (SDAP) a élaboré des fiches conseils qui répertorient entre autres, les couleurs à utiliser préférentiellement (selon les références RDS (RAL Design System, reproductible par les principaux fournisseurs de peinture) :

Couleurs conseillées pour les enduits (réf. RAL)			Couleurs conseillées pour les badigeons et peintures (réf. RAL)		
					
RAL 1002	RAL 1014	RAL 1015	RAL 7035	RAL 1013	RAL 1019
					
RAL 7006	RAL 8023	RAL 2012	RAL 9001	RAL 1001	RAL 1011

*Extrait du nuancier figurant dans la charte architecturale et paysagère du
Pays du Vexin Normand*

LISTE NON EXHAUSTIVE D'ESSENCES LOCALES

Haies basses

- Bourdaine,
- Buis commun,
- Charme commun,
- Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin,
- Coudrier,
- Epine vinette,
- Erable champêtre,
- Fusain d'Europe,
- Hêtre commun, Hêtre pourpre,
- Houx commun,
- Néflier commun,
- Nerprun purgatif,
- Poirier sauvage,
- Pommier sauvage,
- Prunellier,
- Saule cendré,
- Saule des vanniers, Saule marsault,
- Sureau noir,
- Troène commun « d'Europe »,
- Viorne lantane, Viorne obier.
- ...

Haies hautes

Essences d'arbres :

- Aulne glutineux,
- Bouleau verruqueux ou pubescent,
- Charme commun,
- Châtaignier,
- Chêne pédonculé, Chêne sessile,
- Erable champêtre, Erable plane, Erable pourpre, Erable sycomore,
- Frêne commun,
- Hêtre commun, Hêtre pourpre,
- Marronnier,
- Merisier,

- Orme,
- Saule blanc,
- Tilleul à petites feuilles.
- ...

Essences d'arbustes :

- Alisier torminal, Alisier blanc,
- Bourdaine,
- Buis commun,
- Cerisier de Sainte Lucie,
- Charme,
- Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin,
- Coudrier,
- Cytise commun,
- Erable champêtre,
- Fusain d'Europe,
- Houx commun,
- If,
- Néflier commun,
- Nerprun purgatif,
- Poirier sauvage,
- Pommier sauvage,
- Prunellier,
- Prunier myrobolan,
- Saule cendré, Saule des vanniers, Saule marsault,
- Sureau noir,
- Viorne lantane, Viorne obier.
- ...

Alignements

- Aulne glutineux,
- Charme commun,
- Chêne pédonculé, Chêne sessile,
- Erable champêtre, Erable sycomore,
- Frêne commun,
- Orme,
- Saule blanc.
- ...



Aubépine, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe



Prunellier, Sureau Noir, Troène

PRINCIPES D'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES BATIMENTS A VOCATION ECONOMIQUE – ZONE AUA

- **Comment organiser le bâtiment dans sa parcelle ?**
 - La taille des différents espaces de circulation ou de stationnement par exemple doit être dimensionnée au plus près des usages et du fonctionnement de l'activité. Ce dimensionnement a un intérêt économique et logistique. Il permet d'organiser les bâtiments et les usages de l'activité de façon rationnelle et permet d'éviter la création de voies inutiles et consommatrices d'espaces.
- **Comment anticiper l'évolution de mon bâtiment dans sa parcelle ?**
 - Une entreprise s'installe généralement pour quelques années et connaît des mutations. Les bâtiments doivent pouvoir évoluer parallèlement à l'activité de l'entreprise et ne pas se trouver bloqués par les règles d'urbanisme ou par des choix de positionnement du bâtiment antérieurs. L'extension d'un bâtiment peut être facilitée par son implantation sur un côté de la parcelle (sur une des limites séparatives) plutôt qu'au centre.
- **Comment maintenir l'effet vitrine de mon bâtiment ?**
 - Les perceptions du bâtiment depuis l'espace public doivent être traitées avec attention. Elles sont en effet porteuses de l'image de l'entreprise. Certains des espaces techniques et de stockage (show-room, entreposage de matériaux, de véhicules, benne à ordures...) sont peu valorisants et peuvent donner à l'ensemble de la zone une image peu qualitative et appauvrie. Ces espaces doivent être positionnés à l'arrière du bâtiment principal afin de les rendre moins visibles depuis l'espace public
- **Comment favoriser une intégration architecturale de qualité ?**
 - Les bâtiments industriels et artisanaux ont une typologie architecturale propre répondant à des impératifs fonctionnels et techniques. Ces bâtiments se définissent par de larges dimensions et des volumes importants. Outre les aspects techniques et financiers de ce type de construction, la simplicité

des volumes bâtis et leurs formes contribuent à la qualité globale d'une zone d'activité. Les toitures en pente sont peu adaptées aux dimensions des bâtiments d'activités. Sur des bâtiments larges, il est préférable de **privilégier les toitures terrasses ou à très faible pente** qui tendent à réduire l'impact des constructions dans le paysage. De la même manière, afin de garantir une cohérence globale à l'échelle de l'ensemble de la zone, **le respect de hauteur similaire** évite la création de créneau dans le paysage et une perte de structuration au niveau du paysage. Sur l'ensemble de la zone, la hauteur maximale est fixée à 13 mètres au faîtage

- Les entreprises ont des usages différents au sein de leur activités (zone d'accueil du public, zone de stockage, zone de fabrication...). La réalisation de **plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents** peut permettre d'offrir une réponse architecturale en rapport avec les usages de l'entreprise (économie de construction, d'entretien, d'énergie).
- Les façades sont l'un des aspects les plus visibles d'un bâtiment d'activités. Outre leurs aspects et couleur (voir ci-après), **leur percement** joue également un rôle dans la perception du bâtiment. L'alignement et le regroupement de l'ensemble des ouvertures d'une façade principale sous forme d'un bandeau par exemple peut contribuer à différencier les entreprises et permet une vision claire sur le bâtiment (regroupement des fenêtres et d'une porte de service sur une même hauteur par exemple). **Les enseignes doivent faire partie intégrante** du bâtiment et ne pas dénaturer ainsi la qualité de la zone (il s'agit d'éviter une pollution visuelle des enseignes et panneaux de publicité souvent implantés de façon anarchique). Les éléments de détail type portail et entrée doivent **intégrer de façon harmonieuse les éléments techniques** (boîtes aux lettres, coffret technique...).
- Le choix de la teinte est à rechercher en fonction de la meilleure harmonie possible avec l'environnement de la construction et avec les autres éléments de la construction. Les couleurs trop claires sont à proscrire car elles créent un phénomène d'éblouissement et forment des tâches dans le paysage. **Les teintes s'approchant des couleurs sombres sont donc à**

privilégier. Les matériaux mats et de teintes foncées absorbent en effet davantage la lumière et évitent le scintillement du bâtiment par réflexion. Si plusieurs volumes sont construits, alors la couleur choisie peut être **déclinée en nuance** pour différencier les bâtiments. Les façades des bâtiments peuvent bien sûr être conçues en **maçonnerie ou en bardage** (bois, métal et de préférence horizontaux et non verticaux...) ou encore en verre ou en brique.

- **Comment favoriser une intégration paysagère de qualité ?**

- Autour des bâtiments, les espaces de circulation, les zones de stockage ou les emprises de stationnement modifient le régime naturel des écoulements d'eau. Afin de respecter la législation, le projet doit **prévoir la gestion des eaux pluviales par infiltration** (conservation d'un maximum de surfaces de sol naturel, réduction au strict nécessaire des surfaces revêtues, utilisation d'aménagements perméables type matériau minéral stabilisé, sol enherbé, dalles alvéolaires...)
- La clôture d'une parcelle doit être adaptée aux usages et aux impératifs de sécurisation des espaces extérieurs. Appartenant visuellement au domaine public comme au domaine privé, les clôtures installées en limite des voies et des espaces communs méritent un traitement simple, sobre et soigné.
 - Il convient **d'éviter une accumulation de dispositifs disparates** en limitant le nombre et le type de dispositifs pour clore les limites avec l'espace public,
 - **La clôture n'est pas obligatoire.** Elle peut être obtenue en modifiant le modelé du terrain (création d'un petit talus planté, utilisation d'une noue végétalisée...),
 - La **hauteur des clôtures** ne doit pas être excessive mais doit répondre aux exigences de sécurité des entreprises. Elle est fixée à 2m maximum de hauteur.
 - Les simples grillages, peu qualitatifs, sont à éviter. Les treillis soudé, les palissades en bois ou les plantations sont à préférer.
- Les clôtures végétales servant d'interface entre l'espace public et l'espace privé doivent être **implantées en avant de la clôture privative**. Elles doivent favoriser l'utilisation des plantations

arbustives ou arborées, et des plantations grimpantes appuyées sur les clôtures. La haie doit être **composée d'essence variée** afin d'éviter un rendu homogène et monotone. L'association de plusieurs espèces d'arbres et d'arbustes participe à la variété et à la biodiversité des paysages. Elle permet également de rendre la haie moins sensible aux maladies.

- Les clôtures végétales servant d'interface avec une zone agricole doivent permettre de former une limite pérenne entre la zone d'activités et la zone agricole. La prise en compte du traitement des abords dans le cadre du projet sont essentiels car elle permet d'éviter la mise en place de transitions paysagères trop abruptes et peu valorisantes, à la fois pour le grand paysage mais aussi pour la zone d'activités. Afin d'éviter ce phénomène, les franges de l'opération peuvent recevoir un traitement végétal visant à **créer une lisière paysagère**. Cette lisière va regrouper des plantations hautes et basses intégrant des arbustes et des arbres **d'espèces locales et indigènes**. Une lisière doit donc être constituée de strates différentes : milieu herbacé (pelouse), milieu arbustif (buissonnant) et milieu arborescent.



FICHES SUR LE PETIT PATRIMOINE BATI ET NATUREL

Elément n°1

Identification

- N° de parcelle concerné : 433
- Localisation de l'élément à protéger : au croisement de la rue des Canadiens et de la rue de l'Eglise.

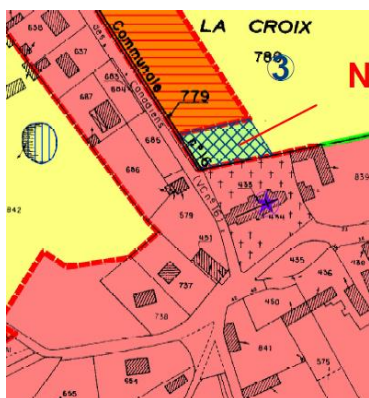
Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : L'église de Bourg-Beaudouin (Eglise Sainte Geneviève)
- Description de l'élément à protéger : Le bâtiment de l'église est en calcaire et briques. Elle est précédée d'un porche en briques permettant l'accès. La façade de l'édifice est rythmée par la présence de chaînage en calcaire et de contreforts. L'édifice est surmonté d'une toiture en ardoise, et d'une flèche polygonale elle aussi en ardoise.
 ↪ L'ensemble des caractéristiques de cet édifice est à protéger (plan, matériaux, etc.)

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale du bâtiment :



Elément n°2

Identification

- N° de parcelle concerné : 874
- Localisation de l'élément à protéger : Route de Paris

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Ancien relais de poste
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit aujourd'hui d'une habitation dont la façade est à pans de bois et dont le soubassement est en moellons. Le colombage est formé de colombes et écharpes transversales. Le hourdis lui est revêtu. Le rythme est donné à la façade par l'alternance entre le colombage et les poteaux plus importants.

Le bâtiment présente peu d'ouverture sur la façade qui donne sur la route de Paris. On note la présence d'une lucarne, et de deux autres ouvertures, dont l'une est de taille importante (1 niveau côté rue) et l'autre plus retreinte (type meurtrière) ;

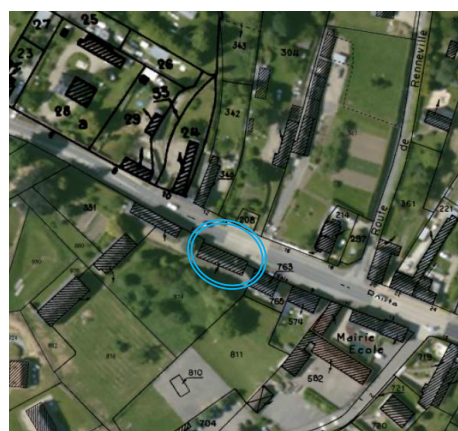
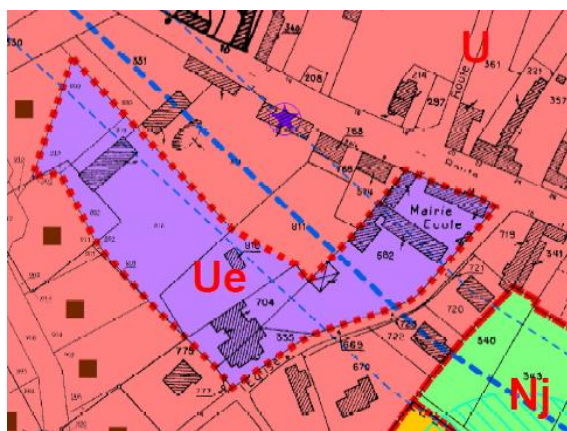
La toiture du bâtiment est en ardoise. Un porche est présent entre le bâtiment préservé et celui présent dans son prolongement, il donne accès à la cour qui est localisée à l'arrière.

✎ Le développement en longueur de l'habitation doit être préservé. De plus sa structure en colombage doit être conservée ainsi que la présence du porche.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°3

Identification

- N° de parcelle concerné : 30
- Localisation de l'élément à protéger : Rue du Coq

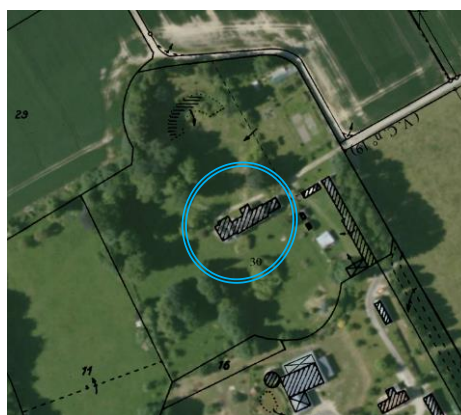
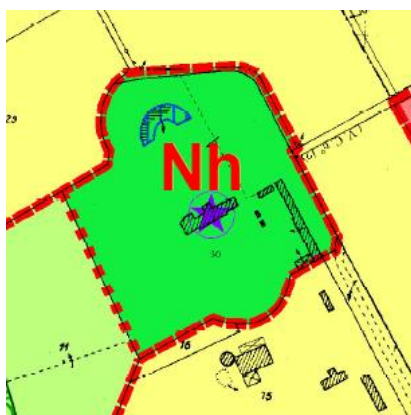
Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Le château du Coquetot
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un édifice remarquable par la symétrie mise en œuvre au niveau de ces façades (fenêtres, chaînes, etc.). L'axe de symétrie passe par l'entrée principale du château dont le dernier niveau est encadré par un fronton. La symétrie rythme uniquement le corps principal du bâtiment qui s'accompagne d'une extension à l'Est et d'une petite annexe accolée à l'Ouest.
Le bâtiment est caractérisé par un rez-de-chaussée, un étage et un comble. Le corps de bâtiment est en enduit clair avec des encadrements en briques et des éléments de décor en briques rouges. La toiture se décompose entre le corps du bâtiment et ces extensions (chaque pan étant surmonté d'une toiture en ardoise).
↳ Le corps principal du bâtiment et son extension à l'Est doit être préservé.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Eléments n°4

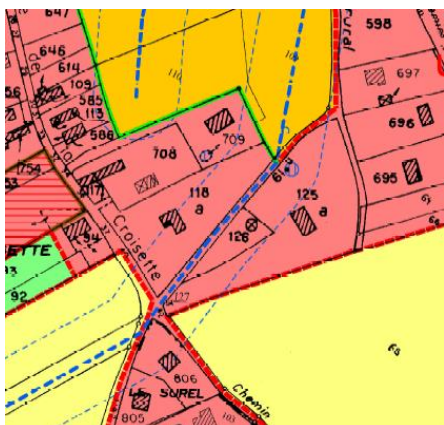
Caractéristique des éléments à protéger

- Type d'élément à protéger : Les mares
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit de petites étendues d'eau stagnante de faible profondeur d'origine naturelle ou anthropique

↳ L'ensemble des mares répertoriées doivent être protégées. Il s'agit d'interdire le comblement des mares, de préserver la végétation de la mare et de ces berges, d'assurer le maintien du profil des berges et de l'alimentation en eau des mares afin de préserver leur rôle de régulation hydraulique (gestion des eaux de ruissellement, infiltration lente des eaux de pluie, etc.) ainsi que de protéger leur rôle d'habitat écologique.

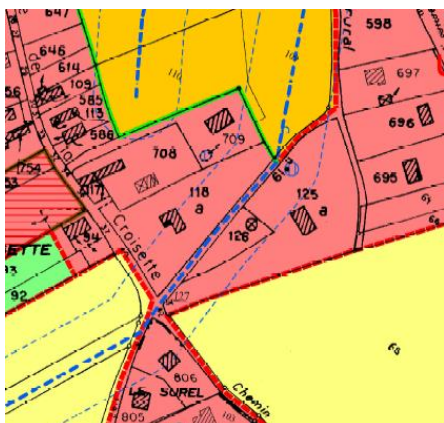
1) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 709
- Localisation de l'élément à protéger : Chemin rural n°19



2) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 125a
- Localisation de l'élément à protéger : Chemin rural n°19



3) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 410
- Localisation de l'élément à protéger : Chemin des Hauts Monts



4) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 267
- Localisation de l'élément à protéger : Route de Paris



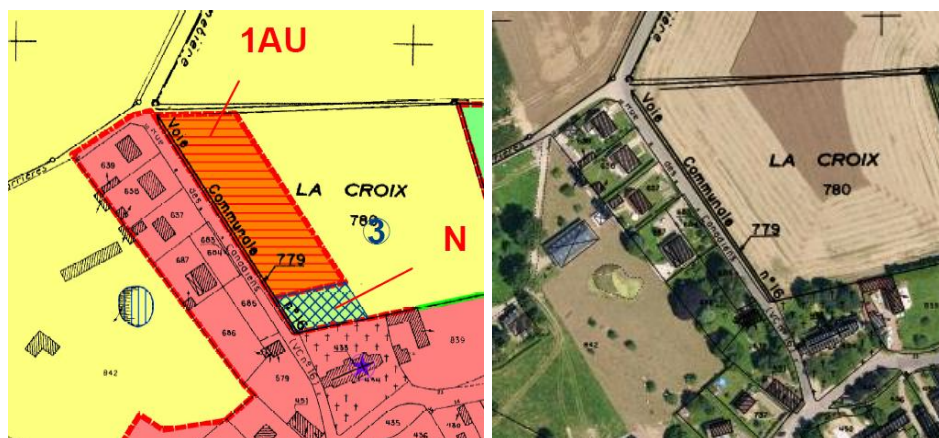
5) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 923
- Localisation de l'élément à protéger : Route de Paris



6) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 842
- Localisation de l'élément à protéger : Sente rurale dite des Forrières



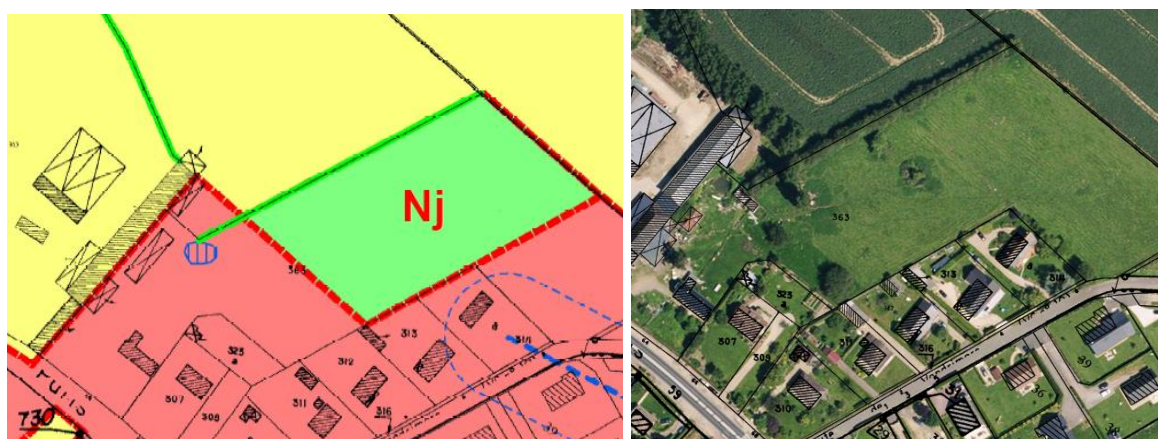
7) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 30
- Localisation de l'élément à protéger : Rue du Coq



8) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 363
- Localisation de l'élément à protéger : Route de Paris



Eléments n°5

Caractéristique des éléments à protéger

- Type d'élément à protéger : Les haies
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'alignements d'arbres qui peuvent jouer plusieurs rôles notamment en termes :
 - Protection contre les vents
 - Protection contre le ruissellement et l'érosion des sols
 - Favorisation de la biodiversité
 - Structuration du paysage
 - Production de bois
 - Etc.

✎ Les haies représentées au plan de zonage au titre du L. 123-1-5, III, 2° sont à préserver sous réserve de leur bon état phytosanitaire. Des percées peuvent être autorisées dans le cadre de la réalisation d'accès. La replantation en essences locales est imposée en cas d'abattage.

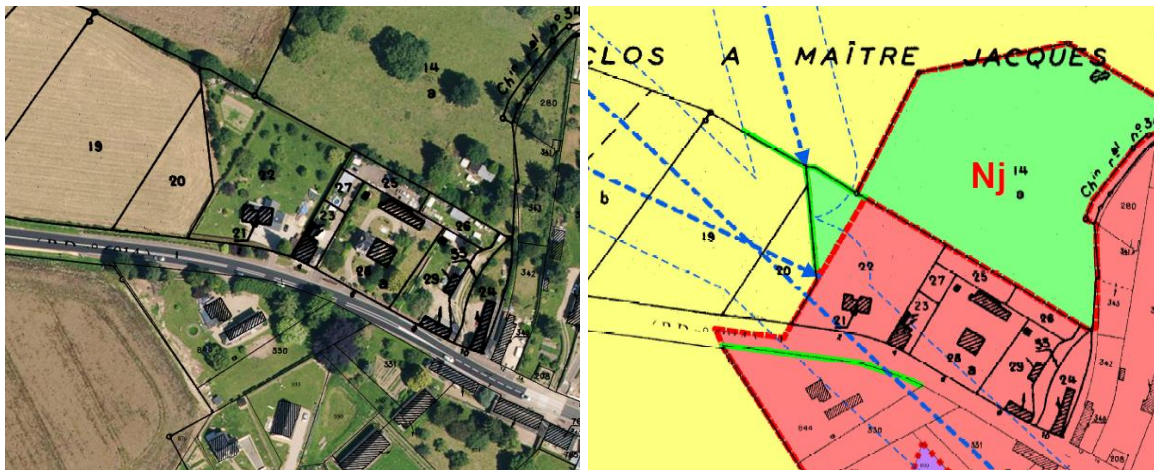
1) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : cimetière
- Localisation de l'élément à protéger : route de Paris



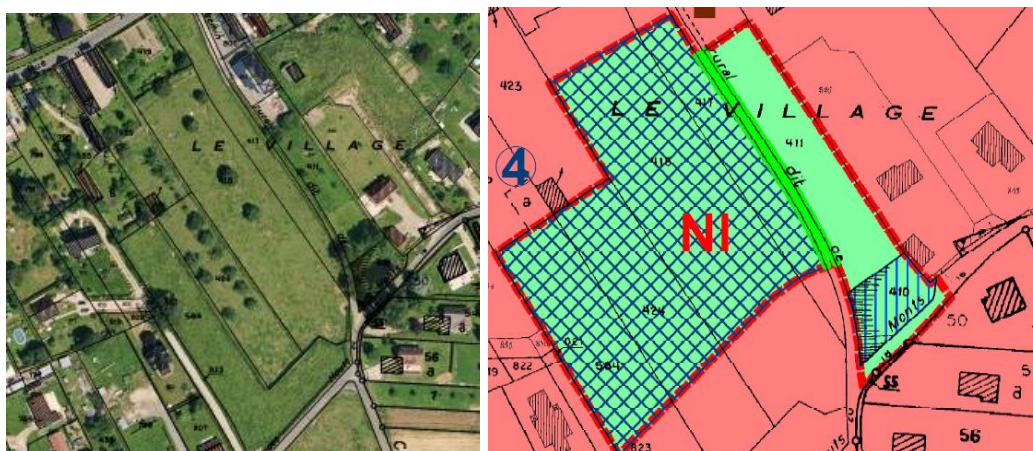
2) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 844, 19, 20
- Localisation de l'élément à protéger : route de Paris – entrée Ouest du bourg



3) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 844, 19, 20
- Localisation de l'élément à protéger : route de Paris – entrée Ouest du bourg



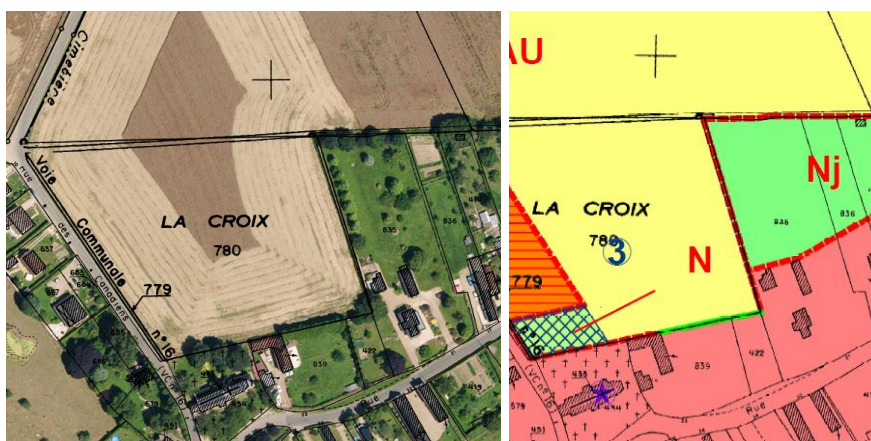
4) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 16
- Localisation de l'élément à protéger : chemin de la vallée



5) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 839, 422
- Localisation de l'élément à protéger : rue de l'église



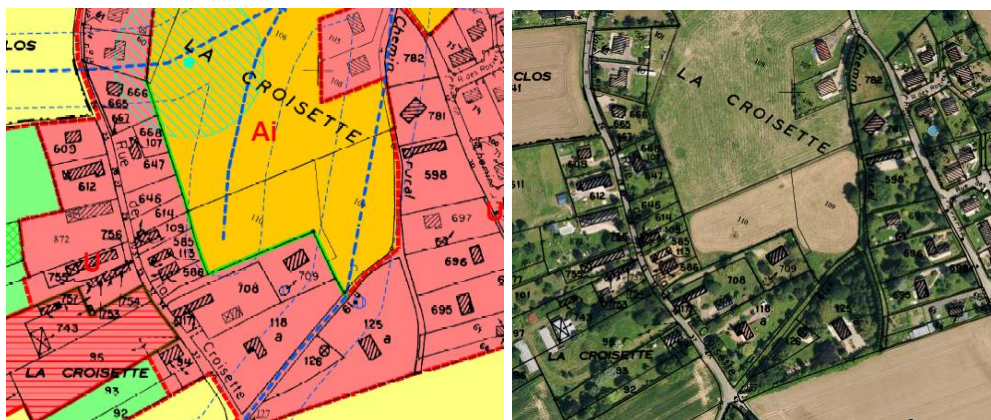
6) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 611
- Localisation de l'élément à protéger : rue de la Croisette



7) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 108, 109, 110
- Localisation de l'élément à protéger : La Croisette



8) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 512
- Localisation de l'élément à protéger : chemin des Hauts Monts



9) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 70
- Localisation de l'élément à protéger : chemin de la vallée



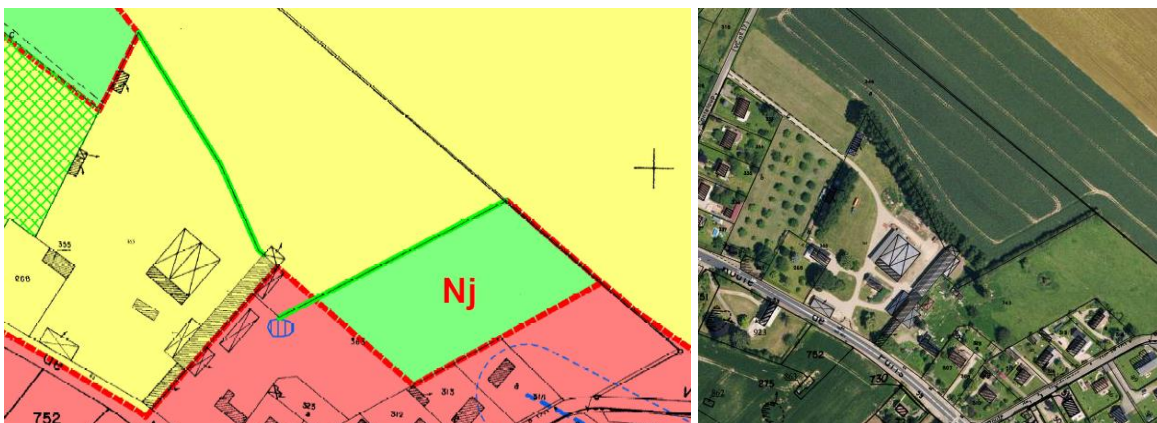
10) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 36a
- Localisation de l'élément à protéger : chemin de l'Eron



11) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 345, 363, 365
- Localisation de l'élément à protéger : Route de Paris



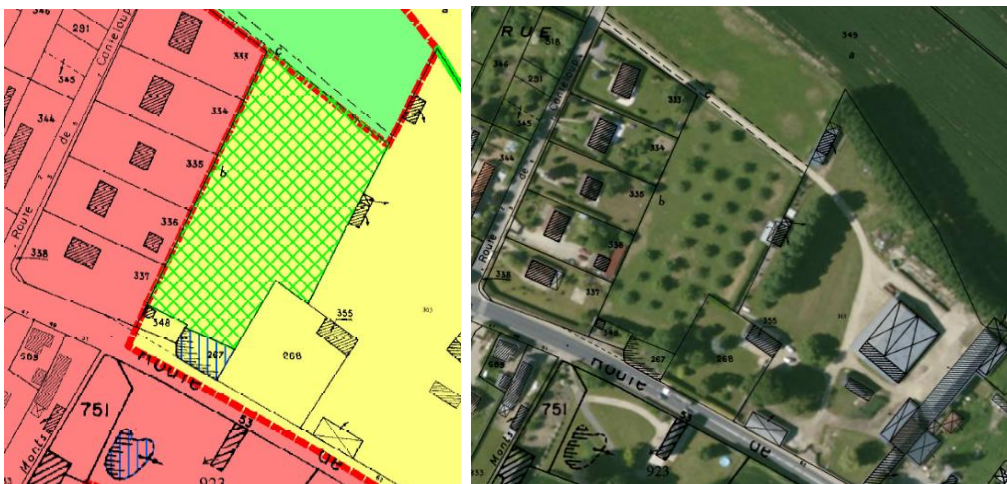
Elément n°6

Caractéristique des éléments à protéger

- Type d'élément à protéger : Un verger
 - Description de l'élément à protéger : Les vergers sont composés d'arbres de hautes tiges. Ce sont des milieux favorables à l'accueil de la biodiversité. Ils allient en effet, la présence d'arbres de hautes tiges, et espace herbager. Aussi ils ont un rôle paysager et patrimonial.
- ↳ Le verger composé d'alignements d'arbres doit être préservé, il constitue un réservoir de biodiversité et des qualités paysagères.

1) Identification et localisation cadastrale :

- N° de parcelle concerné : 349b
- Localisation de l'élément à protéger : Route de Paris



2) Identification et localisation cadastrale :

- N° de parcelle concerné : 102
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de la Croisette



Eléments n°5

Caractéristique des éléments à protéger

- Type d'élément à protéger : un bosquet
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un petit bosquet d'arbres présents au carrefour pour le signaler et marquer ainsi un repère dans le paysage. Il signale également l'entrée du village.
- Ce regroupement d'arbres peut jouer plusieurs rôles :
 - Repère paysager
 - Protection contre les vents
 - Protection contre le ruissellement et l'érosion des sols
 - Favorisation de la biodiversité.

✚ Le bosquet représenté au plan de zonage au titre du L. 123-1-5, III, 2° est à préserver. La replantation en essences locales est imposée en cas d'abattage.

1) Identification et localisation cadastrale :

- N° de parcelle concerné : 17
- Localisation de l'élément à protéger : Route de Paris/ route de Fresne-le-Plan



EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

- Article L111-1-4. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par

le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

- L. 111-3 : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- L. 111-9 : L'autorité compétente peut surseoir à statuer dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.
- L. 111-10 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de

coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

- L. 123-1-5°
 - I. Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.
 - II. Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :
 - 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
 - 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
 - 3° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;
 - 4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à

des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

5° Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- a) Des constructions ;
- b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone

agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

III. Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

1° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur

préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ;

3° Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

4° Délimiter les secteurs dans lesquels 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 ;

5° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

6° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

IV. Le règlement peut, en matière d'équipement des zones :

1° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

2° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

3° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de

communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.

V. Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

- R111-2 : 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'autre installation.
- R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies dans le code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- R111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.