



Plan Local d'Urbanisme

## Commune de Hardencourt-Cocherel

### *Pièce n°4* *Règlement*

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 03 Avril 2019

Département de l'Eure	Cachet de la Mairie
<p>Prescrit le : 11/09/2013</p> <p>Approuvé le : 03/04/2019</p>	

<b>LEXIQUE</b>	<b>5</b>
1.1. ANNEXE	7
1.2. BATIMENT	7
1.3. CONSTRUCTION	7
1.4. CONSTRUCTION EXISTANTE	7
1.5. EMPRISE AU SOL	7
1.6. EXTENSION	7
1.7. FAÇADE	7
1.8. GABARIT	7
1.9. HAUTEUR	7
1.10. LIMITES SEPARATIVES	8
1.11. LOCAL ACCESSOIRE	8
1.12. VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES	8
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>9</b>
<b>Article 1 - Champ d'application territorial du PLU</b>	<b>10</b>
<b>Article 2 - Portée respective du Plan Local d'Urbanisme au regard des autres législations.</b>	<b>10</b>
Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme issus du code de l'urbanisme:	10
Les servitudes d'utilité publique au titre de l'article R. 151-52 du code de l'urbanisme annexées au présent plu figurant en annexes au présent dossier.	10
Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives a l'occupation du sol	11
<b>Article 3 - Structure du règlement</b>	<b>11</b>
<b>Article 4 - Division de zones</b>	<b>12</b>
Zones Urbaines	12
Zones Agricoles	12
Zones Naturelles et forestières	12
<b>Article 5 - Division parcellaire</b>	<b>12</b>
<b>Article 6 - Constructions existantes non conformes aux règles du PLU</b>	<b>12</b>
<b>Article 7 - Dispositions applicables aux équipements publics d'intérêt général</b>	<b>12</b>
<b>Article 8 - Règles d'urbanisme établies par la commune et applicables à toutes les zones</b>	<b>13</b>

---

**LES ZONES URBAINES** \_\_\_\_\_ **15**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA** \_\_\_\_\_ **16**

**Section 1 : Usage des sols et destination des constructions** \_\_\_\_\_ **16**

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations \_\_\_\_\_ 16

Mixité fonctionnelle et sociale \_\_\_\_\_ 17

**Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques** \_\_\_\_\_ **17**

Volumétrie et implantation des constructions \_\_\_\_\_ 17

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère \_\_\_\_\_ 18

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions \_\_\_\_\_ 20

Stationnement \_\_\_\_\_ 21

**Section 3 : Équipement de la zone** \_\_\_\_\_ **22**

Desserte par les voies publiques ou privées \_\_\_\_\_ 22

Accès au voies ouvertes au public \_\_\_\_\_ 22

Desserte par les réseaux \_\_\_\_\_ 23

**LA ZONE AGRICOLE** \_\_\_\_\_ **24**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE** \_\_\_\_\_ **25**

**Section 1 : Usage des sols et destination des constructions** \_\_\_\_\_ **25**

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations \_\_\_\_\_ 25

Mixité fonctionnelle et sociale \_\_\_\_\_ 25

**Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques** \_\_\_\_\_ **26**

Volumétrie et implantation des constructions \_\_\_\_\_ 26

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère \_\_\_\_\_ 27

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions \_\_\_\_\_ 28

Stationnement \_\_\_\_\_ 28

**Section 3 : Équipement de la zone** \_\_\_\_\_ **28**

Desserte par les voies publiques ou privées \_\_\_\_\_ 28

Desserte par les réseaux \_\_\_\_\_ 29

<b>LA ZONE NATURELLE</b>	<b>30</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</b>	<b>31</b>
<b>Section 1 : Usage des sols et destination des constructions</b>	<b>31</b>
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	31
Mixité fonctionnelle et sociale	31
<b>Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques</b>	<b>32</b>
Volumétrie et implantation des constructions	32
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	33
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	34
Stationnement	34
<b>Section 3 : Équipement de la zone</b>	<b>34</b>
Desserte par les voies publiques ou privées	34
Desserte par les réseaux	35
<b>ANNEXES</b>	<b>36</b>
Emplacements réservés	37
<b>Article L151-41 du Code de l'Urbanisme</b>	<b>37</b>
<b>Liste des essences locales</b>	<b>38</b>

---

# LEXIQUE

---



## **1.1. ANNEXE**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

## **1.2. BATIMENT**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## **1.3. CONSTRUCTION**

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

## **1.4. CONSTRUCTION EXISTANTE**

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

## **1.5. EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## **1.6. EXTENSION**

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

## **1.7. FAÇADE**

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

## **1.8. GABARIT**

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

## **1.9. HAUTEUR**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### **1.10. LIMITES SEPARATIVES**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### **1.11. LOCAL ACCESSOIRE**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

### **1.12. VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

---

# DISPOSITIONS GENERALES

---

## Article 1 - Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à **l'intégralité du territoire de la commune** de Hardencourt-Cocherel dans l'Eure

## Article 2 - Portée respective du Plan Local d'Urbanisme au regard des autres législations.

Sont et demeurent notamment applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative:

### Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme issus du code de l'urbanisme:

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

-R.111-4: «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.»

-R.111-15: «Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.»

-R.111-21: «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

### Les servitudes d'utilité publique au titre de l'article R. 151-52 du code de l'urbanisme annexées au présent plu figurant en annexes au présent dossier.

Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :

- 1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;
- 2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ; 3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- 4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;
- 6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;
- 7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 8° Les zones d'aménagement concerté ;
- 9° Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
- 10° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;

11° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;

12° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;

13° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;

14° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1.

### Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux « règles générales de l'urbanisme » faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui sont et demeurent applicables au territoire communal : R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21.

Les articles L.101-1 et L.421-4 du Code de l'Urbanisme introduits par la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, concernant les « constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, ou qui peuvent être refusées pour des travaux ou des constructions à réaliser sur des terrains devant être compris dans des opérations déclarées d'utilité publique... » restent applicables nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

Le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) dont le périmètre d'application est reporté à titre d'information sur les documents graphiques.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et textes subséquents), les espaces boisés classés au Plan Local d'Urbanisme,

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements autorisés depuis moins de 10 ans, ou dans les lotissements autorisés depuis plus de 10 ans lorsqu'il y a eu application des dispositions du Code de l'Urbanisme pour assurer le maintien des règles d'urbanisme d'origine.

### Article 3 - Structure du règlement

Le présent règlement se structure de la façon suivante. Chaque zone (Urbaines, Naturelles, et Agricoles) possède un règlement distinct organisé en 3 sections.

- **Section 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**
  - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
  - Mixité fonctionnelle et sociale
- **Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
  - Volumétrie et implantation des constructions
  - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
  - Stationnement
- **Section 3 Équipement et réseaux**
  - Desserte par les voies publiques ou privées
  - Desserte par les réseaux

## Article 4 - Division de zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles. Ces différentes zones figurent sur le document graphique.

Sur les plans figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les terrains concernés par une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que les prescriptions liées aux risques et nuisances naturelles et technologiques.

### Zones Urbaines

**La zone UA** : Cette zone correspond aux espaces d'habitat et comprend un secteur UAa pour le centre ancien.

### Zones Agricoles

La zone agricole constitue un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées. Elle comprend des espaces dédiés aux activités agricoles.

Elle comprend un secteur Ap relatif à la protection du captage en eau potable.

### Zones Naturelles et forestières

La Zone N correspond au secteur de protection des sites et paysages, que ce soit sous forme d'espaces naturels ou de forêts. C'est une zone à protéger en raison de la qualité de son site, des paysages et de son impact majeur sur le paysage.

Elle comprend un secteur de taille et de capacité limité au lieu-dit Cocherel.

## Article 5 - Division parcellaire

Lors d'une division foncière le présent règlement s'applique à chaque lot créé.

## Article 6 - Constructions existantes non conformes aux règles du PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux d'amélioration, de surélévation ou d'extension qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui n'aggravent pas la situation de non-conformité préexistante à ces mêmes règles.

## Article 7 - Dispositions applicables aux équipements publics d'intérêt général

Les équipements publics d'intérêt général de petite dimension de type poste de distribution d'énergie publique, poste de relèvement, etc...ou tout autre équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne toutes les dispositions du présent règlement.

## Article 8 - Règles d'urbanisme établies par la commune et applicables à toutes les zones

### **1. Patrimoine bâti remarquable à mettre en valeur et à protéger**

Tous les travaux effectués sur un édifice repéré au plan de zonage, au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être sollicité.

Ces travaux sont soumis à permis de construire ou à déclaration préalable

Au titre des articles R. 421-17 d) et R. 421-23 h) du code de l'urbanisme, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, et qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.

#### Le Permis de démolir

La démolition des éléments ou ensembles bâtis remarquables du patrimoine urbain ou architectural est en principe interdite ; leur restructuration, leur restauration ou leur modification doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

Toutefois, au titre de l'article R. 421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à un permis de démolir, accordé à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre);
- que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

### **2. Patrimoine naturel remarquable**

#### Les terrains classés comme espaces boisés à conserver (EBC), à protéger ou à créer

En application des articles L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme, les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, sont figurés aux documents graphiques par trame, spécifiée dans la légende. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et le rejet de toute demande de défrichement (article L311-1 du Code forestier).

#### Les éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

*Article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme : "Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres"*

Au titre de cet article, divers éléments paysagers sont identifiés au PLU (mare, alignements d'arbres) en vue d'assurer leur préservation. La liste de ces éléments remarquables sont reportés sur le plan de zonage (document graphique du règlement).

### **3. Les zones humides**

Au sein des zones humides identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-23, toute occupation et utilisation du sols susceptible de porter atteinte à la zone humide est interdite.

Les ouvrages, travaux et aménagements ayant vocation à restaurer la zone humide ou améliorer le fonctionnement écologique (dont d'éventuelles opérations de compensations) ;

Les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai, ni assèchement, ni mise en eau, ni imperméabilisation de la zone humide.

### **4. Dans les périmètres de sécurité liés à la présence de cavités souterraines**

Toutes les nouvelles constructions, les changements de destination sont interdits en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Toutefois les extensions et annexes sont autorisées à condition d'être limitées à 30% de l'emprise du bâtiment existant.

### **5. Les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général**

Ils sont énumérés en annexe au règlement du Plan local d'urbanisme. Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

---

# LES ZONES URBAINES

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA

La zone UA correspond secteur d'habitat de la commune. Un secteur UAa dispose de règles spécifique sur l'implantation des constructions.

Ce sont des zones à dominante d'habitat à vocation mixte. Le bâti est traditionnellement implanté à l'alignement des emprises publiques. La zone UAa est protégée au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

### Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

#### Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

##### UA 1.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

- 1.1 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles définies à l'article UA2
- 1.2 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination suivante défini aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
  - « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » excepté la sous destination bureau
  - « Exploitations agricoles et forestières »
  - La sous destination commerce de gros
- 1.3 Les terrains de camping et de caravaning.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- 1.7 Les carrières.

##### UA 2.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières

- 2.1 Les constructions à usage de commerce ou d'activité sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.
- 2.2 Les installations classées soumises à déclaration sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires et compatible avec le voisinage
- 2.3 Dans les périmètres comportant des OAP identifiés au plan de zonage, les constructions sont autorisées à condition d'être compatible avec les OAP (pièce n°5 du PLU).
- 2.4 **Dans le secteur lié à la présence de cavités souterraines :** Toutes les nouvelles constructions, les changements de destination sont interdits en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Toutefois les extensions et annexes sont autorisées à condition d'être limitées à 30% de l'emprise du bâtiment existant.

## Mixité fonctionnelle et sociale

### UA 3. Mixité fonctionnelle

3.1 Sans objet

### UA 4. Mixité sociale

4.1 Sans objet

## Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

### Volumétrie et implantation des constructions

#### UA 5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

##### 5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

##### **En zone UAa :**

5.1.1 Les constructions principales (hors annexes) doivent être implantées dans une bande d'implantation obligatoire de 40m comptée à partir de l'alignement de la voie publique d'accès.

##### A l'intérieur de cette bande

5.1.2 Les constructions doivent être implantées à minimum 5 m en recul de l'alignement

5.1.3 Les aménagements ou les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans le prolongement des bâtiments existants.

##### Au-delà de la bande de 40 m définie ci-dessus ne sont admises que:

5.1.4 L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes.

5.1.5 Les constructions annexes ne devront pas dépasser une hauteur totale de 3,50m.

##### **En zone UA :**

5.1.6 Les constructions doivent être implantées à minimum 5 m en recul de l'alignement

5.1.7 Les aménagements ou les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans le prolongement des bâtiments existants.

##### 5.2 Par rapport aux limites séparatives.

5.2.1 La distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement à tout point d'une partie de construction comportant des baies devra être au moins égale à la hauteur de cette façade par rapport au sol naturel mesuré au pied de la façade, avec un minimum de 6 m.

5.2.2 Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de toute partie de construction aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 2,5 m.

5.2.3 Les annexes devront être éloignées de la limite séparative d'une distance minimale de 1,50 m.

5.2.4 Pour les constructions existantes ne respectant pas ces reculs, on admet les extensions à condition que la marge d'isolement existante le long de la limite séparative ne soit pas réduite.

##### 5.3 Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

5.3.1 Sans objet

## UA 6. Emprise au sol

- 6.1 L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.
- 6.2 Il n'est pas fixé de prescription pour les parcelles bâties existantes à la date du PLU de moins de 400m<sup>2</sup>.

## UE 7. Hauteur des constructions

- 7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	<b>UA</b>
<b>Nombre de niveaux</b>	R + Comble aménagé
<b>Hauteur en mètres</b>	9

La hauteur d'une construction est calculée du terrain naturel au point le plus haut sans prendre en compte les éléments tels que les antennes ou les cheminées, ...

- 7.2 Pour les combles aménagés, le pied droit sera limité à 1,20 m
- 7.3 La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres.

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UA 8. Aspects extérieurs

#### **Principes généraux**

- 8.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
  - aux sites.
  - aux paysages naturels ou urbains.
  - ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 8.2 Il peut être également 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 implantations.

#### **Adaptation des constructions au terrain naturel**

- 8.3 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

#### **Façades**

- 8.4 Les façades doivent être de tonalité beige, sable ou ocre. Les tonalités blanches sont interdites.
- 8.5 Les façades peuvent toutefois être rehaussées, de façon harmonieuse par des couleurs vives, blanche ou sombres pour souligner le parti architectural.
- 8.6 Les bardages extérieurs sont autorisés. Ils doivent être d'une teinte destinée à assurer l'intégration des bâtiments dans le site. Les clins bois sont également autorisés.

- 8.7 Les accessoires de façades (menuiseries, ...) devront être de tons bois, pastels, blanc, ou gris bleuté, ocre ou brun rouge. Les menuiseries en PVC témoignant d'un effort architectural sont autorisées.

### **Les toitures**

- 8.8 Les toitures devront être composées d'un ou de plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 35° pour les éléments principaux.
- 8.9 Les toitures devront comporter des rebords de toit d'au moins 30cm, sauf pour les implantations situées en limite séparative et pour l'extension de bâtiments n'en possédant pas.
- 8.10 Les toitures terrasses ou monopente d'une pente inférieure à 35° ne sont autorisées que pour les bâtiments accolés à la construction principale et dans la limite de 30% de l'emprise de la construction principales.
- 8.11 Les seuls matériaux autorisés sur les constructions à usage d'habitation sont la tuile plate petit moule de ton ocre et les ardoises naturelles ou synthétiques.
- 8.12 Les précédentes dispositions ne font pas obstacle à l'installation de capteur solaire en toiture, pourvu que ces dispositifs s'intègrent à la toiture et n'excèdent pas 50% de la surface du pan de toiture. Ces dispositifs devront être implantés dans les 2/3 inférieurs de la couverture.
- 8.13 Les fenêtres de toit devront être encastrées dans le matériau de couverture. Elles devront également être implantées dans les 2/3 inférieurs de la couverture.
- 8.14 Dans le cas de rénovation ou d'extension de bâtiment et de construction d'annexe, il pourra être autorisé d'autres matériaux que ceux indiqués ci-dessus sous réserve que ces matériaux soient en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 8.15 Les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

### **Les clôtures**

#### Les clôtures autorisées sont :

- 8.16 Les murs pleins en pierre, en terre, en bauge, brique ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement de tonalité identique à la façade, d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les murs en plaque de ciment (enduits ou non) sont interdits.
- 8.17 Les clôtures végétales constituées d'une haie vive, doublée ou non de grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- 8.18 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constituées d'espèces d'essences locales.
- 8.19 Les murets d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmontés d'une grille. La hauteur maximale est limitée à 2 mètres.
- 8.20 Des clôtures végétales ou perméables sont obligatoires en limite de l'espace agricole ou naturel elles doivent faciliter la circulation de la petite faune. Ces clôtures doivent être soit en latte PVC rigide, grillage, haie végétale. Les bâches et les rouleaux occultant en PVC sont interdits.

### **Les annexes**

- 8.21 Les constructions annexes peuvent utiliser les mêmes matériaux et les mêmes toitures que les constructions principales

## UA 9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

L'article L 151-19 s'applique à l'ensemble de la zone UAa.

9.1 Sur les « éléments bâtis remarquables » présent en zone UAa :

- est interdite la démolition des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation.
- un soin particulier doit être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes. Les travaux ne doivent pas dénaturer les bâtiments :
- la volumétrie générale ne doit pas être altérée
- les trames et la symétrie générale doivent être respectées
- les travaux ne doivent pas effacer la typologie originelle du bâtiment (grange, étable, maison de ferme, maison de maître, etc)
- les maçonneries en bon état de conservation ne peuvent être enduites

## UA 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions

**Sont recommandés :**

- 10.1 L'orientation nord - sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- 10.2 L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ; l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;
- 10.3 La préservation de la ressource en eau et de son traitement : en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

## Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

### UA 11. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

- 11.1 Les arbres et plantations, repérés au document graphique seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.
- 11.2 Les plantations à créer repérés au document graphique devront être composés d'essences locales (liste en annexes)
- 11.3 La suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est conditionnée à la seule réalisation d'accès à une parcelle et soumise à déclaration préalable. Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé
- 11.4 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des mares et plans d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23

## UA 12. Espaces verts et plantations

- 12.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre par 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.
- 12.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.
- 12.3 Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 40% de la superficie du terrain.
- 12.4 L'aménagement des constructions existantes ne respectant pas cette règle est autorisé.

## UA 13 Gestion des eaux pluviales

- 13.1 Dans le cadre d'opération d'aménagement, la gestion des eaux pluviales devra utiliser des techniques d'hydraulique douce, de manière à maîtriser au mieux le ruissellement urbain à sa source.

## Stationnement

### UA 14. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.

- 14.1 **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements	2 places/logement créé
Bureaux / Artisanat	1 place / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher / 1 place minimum
Hébergement hôtelier et touristique	1 place / Chambre

- 14.2 **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.
- 14.3 **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau généré calculé selon les normes ci-dessus.
- 14.4 Il est imposé un minimum d'une place de stationnement par logement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.
- 14.5 **Dans le cas d'un aménagement de plus de 2 logements**, il devra être prévu des aires de stationnement sur l'emprise publique à raison de 2 places par logement.

## Section 3 : Équipement de la zone

### Desserte par les voies publiques ou privées

#### UA 15. Desserte par les voies publiques ou privées

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.
- 15.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 15.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 15.4 Toute opération d'aménagement (lotissement), doit permettre, par l'implantation de voiries internes, l'accès aux terrains qui, par le fait de l'opération ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques
- 15.5 Les voies et chemins identifiées au titre de l'article L151-38 doivent être maintenus

### Accès au voies ouvertes au public

#### UA 16. Accès aux voies publiques

- 16.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 16.2 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères
- 16.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 16.4 Les portails seront de conception simple, en harmonie avec le type de clôture seront implantés en retrait de 5 mètres, par rapport à l'alignement avec des pans coupés
- 16.5 La base au droit du portail devra être minimum de 5 mètres.

## Desserte par les réseaux

### UA19. Eau

19.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

### UA 20. Assainissement

- 20.1 En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigés sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de l'autorisation d'urbanisme. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau, lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau, faire l'objet d'une étude de filière validée par le SPANC de Seine Normandie Agglomération.
- 20.2 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est interdite
- 20.3 L'évacuation des eaux usées industrielles devra respecter les prescriptions de l'arrêté du 21 Juillet 2015
- 20.4 Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement et au voisinage
- 20.5 Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés

### UA 21. Eaux pluviales

- 21.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une gestion des eaux pluviales à la parcelle les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées ; stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur.
- 21.2 Dans les secteurs définis dans le schéma d'assainissement pluvial annexé au présent règlement.
- 21.3 Dans le cas où les ouvrages existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.

### UA 22. Electricité - Téléphone-Numérique

- 22.1 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés. Les coffrets de raccordements devront figurer sur l'autorisation d'urbanisme.
- 22.2 Les nouvelles constructions devront prévoir le passage des câbles permettant le raccordement de la fibre optique

---

# LA ZONE AGRICOLE

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

C'est une zone à dominante agricole.

### Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

#### Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

##### A1.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

- 1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A2
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.3 Les terrains de caravanes.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 Les dépôts de véhicules.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol.
- 1.7 Les carrières

##### A 2.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières

- 2.1 Dans la zone A (hors secteur Ap), les établissements et installations nouveaux ayant la destination ou sous-destination suivante défini aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
  - «Exploitation agricoles et forestières »
  - « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »
- 2.2 Dans le secteur Ap :** Seules les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectifs et services publics à condition d'être conforme à l'arrêté préfectoral D3/B4-06-18 déclarant d'utilité publique le forage de Ménilles.
- 2.3 Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et pour permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone
  - Les extensions des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition que la surface d'emprise au sol créée par l'extension ou les extensions successives soit limitée à 40m<sup>2</sup> à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
  - Les annexes des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition de s'implanter entièrement à l'intérieur d'une zone de 30 m mesurée à partir des murs extérieurs de bâtiment principal et que l'emprise au sol créée soit limitée à 30m<sup>2</sup> à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
  - Les conditions d'emprise et hauteur sont précisées ultérieurement

#### Mixité fonctionnelle et sociale

##### A3. Mixité fonctionnelle

- 3.1 Sans objet

##### A4. Mixité sociale

- 4.1 Sans objet

## Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

### Volumétrie et implantation des constructions

#### A 5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

##### **5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

- 5.1.1 Les constructions doivent être implantées en observant un recul d'au moins 10 m par rapport aux voies départementales et de 3 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.
- 5.1.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

##### **5.2 Par rapport aux limites séparatives.**

- 5.2.1 Les constructions doivent être implantées en observant un recul d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.
- 5.2.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

##### 5.3 Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- 5.3.1 Sans objet

#### A 6. Emprise au sol

- 6.1 L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

#### A 7. Hauteur des constructions

- 7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	<b>A</b>
<b>Hauteur en mètres</b>	12
<b>Hauteur des extensions à usage d'habitations</b>	Hauteur de la constructions existante
<b>Hauteur des annexes à usage d'habitations à l'égout</b>	3,5

La hauteur d'une construction est calculée du terrain naturel au point le plus haut sans prendre en compte les éléments tels que les antennes ou les cheminées, ...

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A 8. Aspects extérieurs

#### **Principes généraux**

- 8.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
  - aux sites.
  - aux paysages naturels ou urbains.
  - ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 8.2 Il peut être également 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 implantations.

#### **Les clôtures**

- 8.3 Les clôtures végétales seront constituées d'essences locales
- 8.4 Les clôtures doivent être perméables et végétalisées. Les soubassements sont interdits.

### A9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

- 9.1 Sans objet

### A 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions

#### **Sont recommandés :**

- 10.1 L'orientation nord - sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- 10.2 L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ; l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;
- 10.3 La préservation de la ressource en eau et de son traitement : en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

## Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

### A 11. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

- 11.1 Les arbres et plantations, repérés au document graphique seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.
- 11.2 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des mares et plans d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23

### A 12. Espaces verts et plantations

- 12.1 Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 40% de la superficie du terrain
- 12.2 En cas de création de haie, il est préconisé de réaliser des haies vives (charmille, noisetiers, aubépines,...).

### A 13 Gestion des eaux pluviales

- 13.1 Sans objet

## Stationnement

### A 14. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.

- 14.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

## Section 3 : Équipement de la zone

### Desserte par les voies publiques ou privées

#### A 15 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 15.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 15.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 15.4 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 15.5 Les accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## A 16. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- 16.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une vole publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères

### Desserte par les réseaux

#### A17. Eau

- 17.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### A 18. Assainissement

##### **Assainissement – eaux usées**

- 18.1 Toutes les eaux usées doivent être dirigés sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de l'autorisation d'urbanisme. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau, lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau, faire l'objet d'une étude de filière validée par le SPANC de Seine Normandie Agglomération
- 18.2 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- 18.3 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- 18.4 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est interdite
- 18.5 L'évacuation des eaux usées industrielles devra respecter les prescriptions de l'arrêté du 21 Juillet 2015
- 18.6 Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement et au voisinage

##### **Assainissement – eaux pluviales**

- 18.7 Les eaux pluviales des nouvelles constructions devront être gérées à la parcelle, soit par infiltration soit par récupération et stockage des eaux, à la fois pour les eaux de toitures et des surfaces imperméabilisées. L'utilisation de matériaux perméables est à favoriser afin d'éviter une imperméabilisation des sols.

#### A19. Electricité - Téléphone-Numérique

- 19.1 Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent de préférence être enterrés.
- 19.2 Les nouvelles constructions qui le nécessitent devront prévoir le passage des câbles permettant le raccordement de la fibre optique

---

# LA ZONE NATURELLE

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

C'est une zone à dominante naturelle comprenant un STECAL Nh au hameau de Cocherel

### Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

#### Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

##### N1.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

- 1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.3 Les terrains de caravanes.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 Les dépôts de véhicules.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol.
- 1.7 Les carrières

##### N 2.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières

- 2.1 Dans la zone N, les établissements et installations nouvelles ayant la destination suivante défini aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
  - «Exploitation agricoles et forestières »
  - « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »
- 2.2 Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et pour permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone
  - Les extensions des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition que la surface d'emprise au sol créée par l'extension ou les extensions successives soit limitée à 40m<sup>2</sup> à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
  - Les annexes des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition de s'implanter entièrement à l'intérieur d'une zone de 30 m mesurée à partir des murs extérieurs de bâtiment principal et que l'emprise au sol créée soit limitée à 30m<sup>2</sup> à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
  - Les conditions d'emprise et hauteur sont précisées ultérieurement
- 2.3 **Dans le secteur lié à la présence de cavités souterraines :** Toutes les nouvelles constructions, les changements de destination sont interdits en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Toutefois les extensions et annexes sont autorisées à condition d'être limitées à 30% de l'emprise du bâtiment existant.
- 2.4 **Dans la zone Nh :** Les établissements et installations nouvelles ayant la destination suivante défini aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
  - « Habitation »
  - « Commerce et activités de services »

#### Mixité fonctionnelle et sociale

##### N3. Mixité fonctionnelle

- 3.1 Sans objet

## N4. Mixité sociale

### 4.1 Sans objet

## Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

### Volumétrie et implantation des constructions

#### N 5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

##### **5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

- 5.1.1 Les constructions doivent être implantées en observant un recul d'au moins 10 m par rapport aux voies départementales et de 3 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.
- 5.1.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

##### **5.2 Par rapport aux limites séparatives.**

- 5.2.1 Les constructions doivent être implantées en observant un recul d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.
- 5.2.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

##### 5.3 Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- 5.3.1 Sans objet

#### N 6. Emprise au sol

- 6.1 L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 15 % de la superficie du terrain.
- 6.2 L'emprise au sol des extensions à usage d'habitations est limitée à 40 m<sup>2</sup>
- 6.3 L'emprise au sol des annexes à usage d'habitations est limitée à 40 m<sup>2</sup>
- 6.4 Il n'est pas fixé de prescriptions pour les « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

#### N 7. Hauteur des constructions

- 7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	<b>N</b>	<b>Nh</b>
<b>Hauteur en mètres</b>	12	9
<b>Hauteur des extensions à usage d'habitations</b>	Hauteur de la constructions existante	Hauteur de la constructions existante
<b>Hauteur des annexes à usage d'habitations à l'égout</b>	3,5	3,5

La hauteur d'une construction est calculée du terrain naturel au point le plus haut sans prendre en compte les éléments tels que les antennes ou les cheminées, ...

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### N 8. Aspects extérieurs

#### **Principes généraux**

- 8.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
  - aux sites.
  - aux paysages naturels ou urbains.
  - ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 8.2 Il peut être également 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 implantations.

#### **Les clôtures**

- 8.3 Les clôtures végétales seront constituées d'essences locales est limitée à 2 mètres de haut
- 8.4 Les clôtures doivent être perméables et végétalisées. Les soubassements sont interdits.

### N 9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

L'article L 151-19 s'applique à l'ensemble de la zone Nh.

- 9.1 Sur les « éléments bâtis remarquables » présent en zone Nh :
- est interdite la démolition des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation.
  - un soin particulier doit être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes. Les travaux ne doivent pas dénaturer les bâtiments :
  - la volumétrie générale ne doit pas être altérée
  - les trames et la symétrie générale doivent être respectées
  - les travaux ne doivent pas effacer la typologie originelle du bâtiment (grange, étable, maison de ferme, maison de maître, etc)
  - les maçonneries en bon état de conservation ne peuvent être enduites

### N 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions

#### **Sont recommandés :**

- 10.1 L'orientation nord - sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- 10.2 L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ; l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;
- 10.3 La préservation de la ressource en eau et de son traitement : en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

## Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

### N 11. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

- 11.1 Les arbres et plantations, repérés au document graphique seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.
- 11.2 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des mares et plans d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23

### N 12. Espaces verts et plantations

- 12.1 Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 40% de la superficie du terrain
- 12.2 En cas de création de haie, il est préconisé de réaliser des haies vives (charmille, noisetiers, aubépines,...).

### N 13 Gestion des eaux pluviales

- 13.1 Sans objet

## Stationnement

### N 14. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.

- 14.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

## Section 3 : Équipement de la zone

### Desserte par les voies publiques ou privées

#### N 15 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 15.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 15.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 15.4 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 15.5 Les accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### N 16. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- 16.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères

## Desserte par les réseaux

### N17. Eau

17.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

### N 18. Assainissement

#### **Assainissement – eaux usées**

- 18.1 Toutes les eaux usées doivent être dirigés sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de l'autorisation d'urbanisme. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau, lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau, faire l'objet d'une étude de filière validée par le SPANC de Seine Normandie Agglomération
- 18.2 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- 18.3 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- 18.4 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est interdite
- 18.5 L'évacuation des eaux usées industrielles devra respecter les prescriptions de l'arrêté du 21 Juillet 2015
- 18.6 Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement et au voisinage.

#### **Assainissement – eaux pluviales**

- 18.7 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
- 18.8 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 18.9 Les eaux pluviales des nouvelles constructions devront être gérées à la parcelle, soit par infiltration soit par récupération et stockage des eaux, à la fois pour les eaux de toitures et des surfaces imperméabilisées. L'utilisation de matériaux perméables est à favoriser afin d'éviter une imperméabilisation des sols.

### N19. Electricité - Téléphone-Numérique

- 19.1 Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent de préférence être enterrés.
- 19.2 Les nouvelles constructions qui le nécessitent devront prévoir le passage des câbles permettant le raccordement de la fibre optique

---

# ANNEXES

---

## Emplacements réservés

### **Article L151-41 du Code de l'Urbanisme**

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

La commune de Hardencourt-Cocherel a délimité les emplacements réservés suivants

<b>Numéro</b>	<b>Destination</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Superficie</b>
ERN°1	Aménagement d'un nouveau cimetière	Commune	2 500 m <sup>2</sup>
ERN°2	Création d'un cheminement piéton de 3 m de largeur environ	Commune	2 000 m <sup>2</sup>
ERN°3	Création d'une noue de gestion des eaux pluviales	Commune	1 500 m <sup>2</sup>
ERN°4	Gestion des eaux pluviales	Commune	1 800 m <sup>2</sup>
ERN°5	Création d'un cheminement piéton de 3 m de largeur environ	Commune	1 000 m <sup>2</sup>

## Liste des essences locales

### Liste des essences locales conseillées pour la plantation de haies

Pour planter en alignement ou en isolé : Arbres de haut-jet

Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>
Bouleau pubescent ou bouleau blanc	<i>Betula pubescens</i> ou <i>Betula alba</i>
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
Châtaignier commun	<i>Castanea sativa</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Chêne sessile ou rouvre	<i>Quercus petraea</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hêtre sylvestre	<i>Fagus sylvatica</i>
If commun	<i>Taxus baccata</i>
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>
Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>
Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>

Pour le bourrage dans les haies : Arbres de 7 à 15m + \* supportent bien la taille

Alisier (sorbier alisier)	<i>Sorbus torminalis</i>
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>
Cerisier de sainte -Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>
Charme commun*	<i>Carpinus betulus</i>
Erable champêtre*	<i>Acer campestre</i>
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>
Hêtre sylvestre*	<i>Fagus sylvatica</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
If commun	<i>Taxus baccata</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>
Noisetier coudrier	<i>Corylus avellana</i>
Prunelier (épine noire)	<i>Prunus spinosa</i>
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>

Pour le bourrage dans les haies : Arbustes (jusqu'à 7 m)

Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Eglantier commun	<i>Rosa canina</i>
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>