

DÉPARTEMENT D'EURE ET LOIR

COMMUNE DE CHÉRISY



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

4. REGLEMENT ECRIT

Eve PELLAT PAGÉ Urbaniste O.P.Q.U. Géographe C.E.A.A. Patrimoine Spécialisation A.E.U. Membre de la S.F.U. Jean-Pierre LOURS Architecte D.P.L.G. Urbaniste O.P.Q.U. D.E.A. analyse & Aménagement Membre de la SFA Anne CAZABAT Architecte du Patrimoine & D.P.L.G. D.E.A. Histoires socio-culturelles Enseignante à Chaillot 	MODIFICATIONS :	1704
REVISION PRESCRITE EN DATE DU 19 DECEMBRE 2014 PROJET ARRETE EN DATE DU 21 SEPTEMBRE 2018 APPROUVE EN DATE DU 26 OCTOBRE 2021		Septembre 2018

Atelier Atlante – Architecte Paysagiste

14 allée François 1^{er} 41000 BLOIS - Tél. 09 65 20 06 32 - Fax. 02 54 42 73 04

Courriel : atelier.atlante@gmail.com

■ Bureau d'Etudes – Aménagement, Urbanisme, Architecture

Tél. 02.47.05.23.00 – www.be-aua.com

S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8100 €, R.C.S. TOURS 439 030 958, N° ordre national S 04947 - régional S 1155, Courriel : be-aua@wanadoo.fr
Siège social : 168 rue George Sand 37 000 TOURS - Agence secondaire : 1, rue Guillaume de Varye, Résidence de l'Argentier 18 000 BOURGES

COMMUNE DE CHÉRISY

SOMMAIRE

Titre 1 : Principes généraux	02
Titre 2 : Zones et secteurs	08
Chapitre 1 : Zone UA	09
Chapitre 2 : Zone UB	17
Chapitre 3 : Zone US	24
Chapitre 4 : Zone UX	28
Chapitre 5 : Zone 1AUE1	34
Chapitre 6 : Zone 1AU1	39
Chapitre 7 : Zone 1AUX	45
Chapitre 8 : Zone A	46
Chapitre 9 : Zone N	51
Titre 3 : Annexes	56
Liste des emplacements réservés	
Plan des fossés du SIAM	
Fiches patrimoine bâti identitaire (article L.151-19° du code de l'urbanisme)	
Liste d'essences végétales conseillées	
Glossaire	

TITRE 1 : PRINCIPES GÉNÉRAUX

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à la totalité du territoire de la commune de CHÉRISY.

ARTICLE 2 : DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT DE P.L.U. COMMUNES A TOUTES LES ZONES**1° Rappel concernant les clôtures* :**

L'édification des clôtures* est soumise à déclaration préalable.

2° Adaptations mineures, article L.152-4 du code de l'urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.152-4 du code de l'urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

3° Protection du cadre bâti et naturel :***Protection du cadre bâti***

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local, en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique, sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.
- Tous travaux non soumis à permis de construire doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous projets de démolition d'un élément bâti repéré comme identitaire est soumis a permis de démolir.
- La démolition d'un élément repéré comme exceptionnel est interdite.

Protection du cadre naturel

Les éléments naturels constitutifs du cadre naturel repérés sur les documents graphiques, se répartissent en 3 catégories :

- Les espaces boisés classés*, soumis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme,
 - Les éléments de paysage et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, soumis à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
 - Les éléments de paysage à protéger*, soumis à l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les prescriptions qui se rapportent à ces éléments figurent dans le tableau suivant :

Catégories	Prescriptions
Arbres isolés	Ils doivent être conservés et entretenus ; Cependant, l'abattage d'un arbre repéré peut être autorisé après déclaration préalable si son état phytosanitaire ou son implantation représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.

Haies	Elles doivent être conservées ; Cependant, sont autorisés, sans déclaration préalable : ▪ Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et de même développement ; ▪ Les tailles ou coupes d'entretien ; ▪ Les tailles et arrachages dues à des questions de sécurité routière (visibilité par exemple) sur décision administrative ; Sont soumis à déclaration préalable : ▪ L'élargissement d'un accès nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (qui pourra être permise dans la limite maximale de 10 m) ; ▪ La réduction partielle d'une haie pour la création d'un accès indispensable à une parcelle, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux paysagers du site. Toutes autres modifications ou suppressions sont interdites.
Bois et bosquets	Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer (partiellement ou totalement) un élément identifié au règlement graphique sont dispensés de déclaration préalable, il s'agit notamment de coupes d'entretien et d'exploitation ;
Mares	Toutes les mares doivent être conservées, elles ne peuvent pas être comblées ou asséchées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalités ; Sont autorisés, sans déclaration préalable : ▪ Le curage et l'enlèvement de la végétation en surnombre effectués en fin d'été (période compatible avec la biologie des espèces) ; ▪ La taille des arbres riverains en bord de mare ; ▪ L'aménagement de zones d'abreuvement pour les animaux (ceux-ci doivent être légers et démontables). Suite à déclaration préalable, des aménagements peuvent être entrepris (agrandissement, réduction, aménagements...) s'ils sont justifiés : ▪ par la nécessité d'améliorer la fonctionnalité hydraulique de la mare (rôle tampon) en cas de désordre constaté en lien avec la gestion des eaux de ruissellement ; ▪ par la volonté d'améliorer la fonctionnalité écologique de la mare (accueil des espèces associées à ce type de milieu) ; ▪ par une décision administrative (risques pour les personnes et les biens).
Pelouses sèches calcicoles	Maintenir ces milieux ouverts et éviter l'embroussaillage en favorisant un entretien par fauche tardive avec exportation des produits de fauche (du 15 septembre au 1 avril) ou pâturage.

ARTICLE 3 : ALEAS D'ARGILES

Sont regroupés sous cette appellation les sols fins de types argileux ; argiles, marnes, glaises ou limons se caractérisant par une consistance variable en fonction de la quantité d'eau qu'ils renferment. Leur volume varie selon leur teneur en eau ; lors de périodes d'assèchement, ils se rétractent et lorsqu'il y a apport d'eau, ces sols « gonflent ».

Dans le cas de constructions envisagées, des précautions sont à prendre car les constructions bâties sur ce type de terrain peuvent être soumises à des mouvements différentiels entraînant des fissures.

Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (cf. article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences.

A titre d'information :

Une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée. Cette dernière permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions.

Les objectifs d'une telle étude sont :

- Reconnaissance de la nature du sol ;
- Caractérisation du comportement du sol vis-à-vis du phénomène retrait-gonflement des argiles ;
- Vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

L'étude géotechnique spécifiée devra être conforme à la norme en vigueur et pourra comporter les missions suivantes :

- mission G1 : étude d'avant-projet ;
- mission G2 : étude de projet ;
- mission G3 : étude et suivi d'exécution.

Recommandations pour les constructions, il est judicieux :

- De réaliser des fondations appropriées (fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0.80 à 1.20 m en fonction de la sensibilité du sol, assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente, éviter les sous-sols* partiels, préférer les radiers ou les planchers* porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein).
- De consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés (prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs, prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables).
- D'éviter les variations localisées d'humidité (éviter les infiltrations d'eaux pluviales* à proximité des fondations, assurer l'étanchéité des canalisations enterrées, éviter les pompages à usage domestique, envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane,...)).
- De prendre des précautions lors de la plantation d'arbres (éviter les arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines, procéder à l'élagage régulier des plantations existantes).

ARTICLE 4 : PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDABILITE DE L'EURE

La commune de CHÉRISY est dans le périmètre du PPRI de l'Eure (y compris la Blaise) approuvé par arrêté Préfectoral n°DDT-SGREB-BERS 2005-09/3 du 28 septembre 2015.

Conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme, le dossier complet est annexé en servitude du PLU.

ARTICLE 5 : PLAN DE PREVENTION DES RISQUES LIES AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN

La commune de CHÉRISY est dans le périmètre d'un PPRMT approuvé par arrêté préfectoral du 25 novembre 2005. Ce plan concerne le secteur de Fermaincourt.

Conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme, le dossier complet est annexé en servitude du PLU.

ARTICLE 6 : CAVITES SOUTERRAINES

Le BRGM a recensé, à ce jour, 28 cavités dont une grande partie est dans le périmètre du PPRMT. **La réalisation d'une étude géotechnique est obligatoire pour tout nouveau projet.** Si une cavité est décelée, un avis favorable ne pourra être émis que si un comblement est complet et convenable.

ARTICLE 7 : FOSSES

Afin d'assurer une bonne gestion des fossés, il est indispensable que le syndicat intercommunal d'assainissement et de drainage de la région de Marchezais puisse accéder à ces derniers. Il est donc demandé qu'une bande de terrain de 4.00 m de large soit laissée libre tout le long des fossés du SIAM (plan en annexe du présent règlement).

Chaque Zone du titre II

comporte 3 chapitres traitant des rubriques ci-après :

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Article 1 : Destinations et sous destinations autorisées
Interdiction et limitation de certains usages et affectations
des sols, constructions et activités
- Article 2 : Mixité fonctionnelle

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions
- Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et
paysagère
- Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non
bâties et abords des constructions
- Article 6 : Stationnement

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- Article 7 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées
- Article 8 : Desserte des terrains par les réseaux

TITRE 2 – ZONES ET SECTEURS

CHAPITRE 1 : ZONE UA

* UA : centre ancien de Chérisy et hameaux des Osmeaux, du Petit Chérisy et de Raville

* UAi : villages des Osmeaux et du Petit Chérisy concernés par le PPRI de l'Eure (zone bleue),

* UAj : secteurs de jardins,

Il existe plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (se reporter au règlement graphique). Elles sont opposables aux tiers, et leurs principes doivent être respectés.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UA1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1. SONT AUTORISÉES :

Dans les secteurs UA et UAi (sous réserve du règlement du PPRI) les destinations et sous-destinations suivantes :

Habitation

Commerces et activités de services

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hébergement touristique et hôtelier

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Equipements sportifs

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacles

Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Bureau

Dans les secteurs UAj :

Seuls sont autorisés les locaux accessoires à l'habitation.

2. SONT INTERDITS :

Dans les secteurs UA, UAi et UAj (sous réserve du règlement du PPRI) :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les constructions nouvelles à destination d'industrie ;
- Les constructions nouvelles à destination d'exploitations agricoles et forestières ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières* et ballastières ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Le camping pratiqué isolément, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

- Toute occupation du sol incompatible avec les prescriptions du périmètre de protection du forage de Fermaincourt dans les espaces concernés.
- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme se référer au titre 1 article 3 et aux fiches patrimoines en annexe du présent règlement.
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger*, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, toute intervention ayant pour effet de modifier les éléments protégés est soumise à déclaration préalable, se rapporter aux prescriptions définies dans le titre 1 article 3.

De plus dans les secteurs UAj, sont interdits :

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation à l'exception des locaux accessoires à l'habitation ;

De plus dans les secteurs UAi, sont interdits :

- Toutes constructions avec sous-sols ;
- Les constructions semi-enterrées ;
- Les affouillements et excavations (dont piscines) ;

3. SONT AUTORISÉES SOUS CONDITIONS :

Dans les secteurs UA et UAi (sous réserve du règlement du PPRI) :

- Les aménagements des constructions et installations existants, dont la destination et les activités ne sont pas envisagées dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et travaux conservatoires ;
- Les constructions artisanales et les changements de destination à condition qu'ils soient compatibles avec le voisinage et qu'ils ne génèrent pas de nuisances visuelles, olfactives et/ou sonores ;
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UA du hameau de Fermaincourt :

- Dans les secteurs présentant des risques de cavités souterraines, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tant que la présence du risque n'est pas écartée.

Dans les secteurs UAj

- Les locaux accessoires à l'habitation* à condition que leur superficie maximum cumulée ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol.

ARTICLE UA2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- En compatibilité avec le SCoT (et le PLH 2017-2022), les opérations d'aménagement et de constructions réalisés sous forme de lotissement ou permis groupés comporteront une mixité de logements. Une ventilation est permise entre plusieurs opérations ouvertes à l'urbanisation simultanément sur la commune.

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE UA3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Pour les parcelles faisant l'objet d'une OAP, se référer à cette dernière en plus du présent règlement.

Des dispositions différentes des règles suivantes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement immédiat.

1. Définir un principe d'implantation respectant les fronts bâtis traditionnels des centres historiques :

- Le volume principal des constructions nouvelles doit être implanté à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et sur au moins une des limites séparatives latérales ;
- En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, il est observé un retrait minimal de 3.00 m. Dans le cas de constructions présentant des ouvertures à l'étage offrant des vues droites vers la limite, il est observé un recul minimum de 3.50 m mesuré à partir de l'ouverture ;
- L'implantation sur les deux limites séparatives peut être imposée afin d'assurer une continuité du front bâti, notamment pour les parcelles de faible largeur (inférieur à 10.00 m) ;
- Toute nouvelle implantation ne doit pas porter atteinte aux éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- Les locaux accessoires* de moins de 20 m² (hormis les garages) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Cas particuliers :

Une implantation différente peut être autorisée pour :

- Etendre une construction existante dans le même alignement que celle-ci ;
- Permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager repéré sur le règlement graphique.

2. Définir un gabarit cohérent avec le bâti traditionnel en encadrant la constructibilité :**Dans les secteurs UA et UAi :**

Emprise :

- L'emprise au sol de toutes les constructions est limitée à 70% de l'unité foncière, elle peut être portée à 100% pour les commerces en rez-de-chaussée.

Hauteur :

- La hauteur maximale des constructions principales par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 7.00 m à l'égout de toiture ;
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits* ;
- La hauteur des locaux accessoires, mesurée à partir du sol naturel existant, en appentis ou à deux pans, ne peut dépasser 3.00 m à l'égout de toiture et 5.50 m au point le plus haut.

Dans les secteurs UAj

- La hauteur des locaux accessoires, mesurée à partir du sol naturel existant, en appentis ou à deux pans, ne peut dépasser 3.50 m au faîtage.

ARTICLE UA4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Des dispositions différentes des règles suivantes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement immédiat.

1. Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions

- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain ;
- Les constructions non locales et les architectures pastiches sont interdites ;
- L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des locaux accessoires accolés ou non au bâtiment principal ;
- Les bardages métalliques et de tôles sont interdits ;
- Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes ;
- La proportion entre volume principal et volume accessoire doit être préservée. Le local accessoire étant toujours d'un gabarit* inférieur à celui de la construction principale.

2. Toitures des constructions nouvelles et des extensions

- La couverture des constructions et des locaux accessoires doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale au sein des noyaux historiques du centre-bourg et des hameaux ;
- Les constructions principales présentent des toitures à pentes dites traditionnelles, à 2 ou 4 versants ;
- La pente des toitures est comprise entre 35 et 50 degrés, toutefois une pente différente peut être autorisée pour les bâtiments annexes et les locaux accessoires, ainsi que pour prolonger une construction existante sur l'unité foncière ou en limite séparative sur le fond voisin ;
- Les toitures terrasses sont autorisées pour des extensions et sont non visible depuis le domaine public ;
- Pour les vérandas la pente de toiture est au minimum de 10 degré.
- Les toitures sont :
 - en ardoises naturelles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement),
 - en tuiles de terre cuite, petit modèle, de teinte rouge sombre à brun à raison d'un nombre au m² supérieur à 50 tuiles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement),
 - en matériaux identiques à celui de la construction existante, en cas d'extension,
- Les percements en toiture sont des lucarnes pour les versants donnant sur la rue,
- Les capteurs solaires sont posés dans la pente de la toiture et sont non visible depuis le domaine public ;
- Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques doivent être implantés de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse et discrète possible.

3. Interventions sur le bâti ancien repéré, confère fiche en annexe du présent règlement

4. Les clôtures

- Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, doivent être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant.
- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, la clôture doit être une haie arbustive, composée d'un minimum de 3 essences locales, doublée ou non d'un grillage à maille souple de couleur sombre, qui doit alors comprendre suffisamment de perméabilité pour le passage de la petite faune.
- Pour le hameau de Raville et le bourg de Chérisy, les clôtures sur rue sont constituées d'un mur en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1.70 m et 2.00 m.
- En zone inondable, les clôtures doivent permettre l'écoulement des eaux, les clôtures minérales seront interdites.

ARTICLE UA5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**1. Espaces de circulation et stationnements****Dans les secteurs UA et UAi :**

- Pour les voies douces faire le choix d'un revêtement perméable*;
- Dans les opérations d'ensemble, les espaces de stationnement disposent d'un système de noues plantées de haies d'essences locales afin d'assurer la collecte des eaux de pluie.

2. Taux d'espace en pleine terre* et revêtement perméable***Dans les secteurs UA et UAi :**

- Préserver 30% minimum de l'unité foncière en espace libre, de préférence de pleine terre* ou revêtement perméable*d'origine naturelle, à l'exception des cas où il est autorisé une occupation bâtie pouvant aller jusqu'à 100% de la parcelle (commerces en rez-de-chaussée).

Dans les secteurs UAj :

- Préserver 90% minimum de l'unité foncière en espace libre, de préférence de pleine terre* ou revêtement perméable* d'origine naturelle.

3. Prescriptions végétales

- Les abords* de toutes constructions principales doivent être plantés et aménagés de façon à ce que ces dernières s'intègrent au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Favoriser la biodiversité :
 - * Chaque haie doit être composée d'au moins deux essences, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols.

4. Interventions sur les éléments paysagers repérés

- Les travaux ou modifications portant sur les éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans le Titre 1 page 3

ARTICLE UA6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies* ouvertes à la circulation publique.

Il doit être aménagé :

1. stationnement automobile

- 2 places de stationnement par logement individuel ou intermédiaire sur l'unité foncière ;
- 2 places de stationnement par logement collectif sur l'unité foncière ;
- De plus, pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif de plus de 5 logements, il doit être prévu 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements ;
- Ces dispositions s'appliquent également au changement de destination.
- Pour les constructions liées à des activités, le nombre de place de stationnement doit être adapté aux besoins de cette dernière.

2. stationnement des cycles

Les places de stationnement réservées aux cycles doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment, et des arceaux ou autres dispositifs permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes sont à prévoir.

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles dans les conditions suivantes :

Habitation (hors maison individuelle)	• 1 emplacement (1,5 m2) par logement
Commerces, bureaux, artisanat	• pour moins de 200 m2 : 0 place • Au-delà de 200 m2 : 1 emplacement (1,5 m2) par tranche entamée de 100 m2 de plancher
Pour les autres destinations	Le nombre de stationnements pour cycle doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA7 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible, toute unité foncière* doit avoir un accès* privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ;
- Les voies d'accès* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour les opérations d'habitat individuel et/ou intermédiaire, les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire aisément demi-tour ;
- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons doivent répondre aux exigences des normes PMR* en vigueur.

Article UA8 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**1 - Alimentation**Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
 - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
 - conçue de façon auto-suffisante, en électricité ;

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement – eaux usées*

- Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les zones d'assainissement collectif. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.
- La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.
- Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l' Assainissement Non Collectif (SPANC) et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.
- Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.
- L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

3 - Eaux pluviales*

- L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.
- Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.
- Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

- Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.
- Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.
- La récupération des eaux pluviales* de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée, celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée (notamment, déclaration légale des sources d'approvisionnement en eau autre que le réseau de distribution public). Celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.

4 – Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

5 – Réseau de communications numériques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
 - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
 - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

CHAPITRE 2 : ZONE UB

* UB : extension du centre ancien et des villages des Osmeaux, du Petit Chérisy et de Raville

* UBi : secteurs concernés par le PPRI de l'Eure (zone bleue)

* UBj : secteurs de jardins

* UBji : secteurs de jardins en zone inondable

Il existe plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (se reporter au règlement graphique). Elles sont opposables aux tiers, et leurs principes doivent être respectés.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UB1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1. SONT AUTORISEES :

Dans les secteurs UB et UBi (sous réserve du règlement du PPRI) les destinations et sous-destinations suivantes :

Habitation

Commerces et activités de services

Artisanat

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale

Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Bureau

Dans les secteurs UBj et UBji :

Seuls sont autorisés les extensions des constructions principales existantes et les locaux accessoires à l'habitation.

2. SONT INTERDITS :

Dans les secteurs UB, UBi et UBj (sous réserve du règlement du PPRI) :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les constructions nouvelles à destination d'industrie ;
- Les constructions nouvelles à destination d'exploitations agricoles et forestières ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières* et ballastières ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Le camping pratiqué isolément, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme se référer au titre 1 article 3 et aux fiches patrimoines en annexe du présent règlement.
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger*, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, toute intervention ayant pour effet de modifier les éléments protégés est soumise à déclaration préalable, se rapporter aux prescriptions définies dans le titre 1 article 3.

De plus dans les secteurs UBJ et UBji, sont interdits :

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation à l'exception des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et des locaux accessoires à l'habitation ;

De plus dans les secteurs UBi, sont interdits :

- Toutes nouvelles constructions.

3. SONT AUTORISÉES SOUS CONDITIONS :

Dans les secteurs UB et UBi (sous réserve du règlement du PPRI) :

- Les aménagements des constructions et installations existants, dont la destination et les activités ne sont pas envisagées dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et travaux conservatoires ;
- Les constructions artisanales et les changements de destination à condition qu'ils soient compatibles avec le voisinage et qu'ils ne génèrent pas de nuisances visuelles, olfactives et/ou sonores ;
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs UBJ

- Les locaux accessoires à l'habitation* à condition que leur superficie maximum cumulée ne dépasse pas 25 m² d'emprise au sol.

ARTICLE UB2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
--

- En compatibilité avec le SCoT (et le PLH 2017-2022), les opérations d'aménagement et de constructions réalisés sous forme de lotissement ou permis groupés comporteront une mixité de logements. Une ventilation est permise entre plusieurs opérations ouvertes à l'urbanisation simultanément sur la commune.

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour les parcelles faisant l'objet d'une OAP, se référer à cette dernière en plus du présent règlement.
Des dispositions différentes des règles suivantes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement immédiat.

1. Conserver un recul vis-à-vis de la rue et prévoir un stationnement accessible en bord de parcelle :

- Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande de 3.00 à 15.00 m comptée à partir de l'alignement* existant.
 - Cependant, pour tenir compte de la topographie existante, de part et d'autre de la rue d'Anet, les constructions doivent s'implanter dans une bande de 3.00 à 35.00 m comptée à partir de l'alignement existant.
- Une surface permettant le stationnement d'un véhicule doit être prévue pour les constructions nouvelles, accessible directement depuis la voie ;
- Les nouvelles implantations ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- Les locaux accessoires* de moins de 20 m² (hormis les garages) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Cas particuliers :

Une implantation différente peut être autorisée pour :

- Etendre une construction existante dans le même alignement que celle-ci ;
- Implanter une construction nouvelle dans le même alignement qu'une construction existante sur la propriété ou une des parcelles limitrophes ;
- Permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager repéré sur le règlement graphique.

2. Permettre le renforcement du bâti en conservant des gabarits cohérents avec un tissu à dominante pavillonnaire et en limitant les vis-à-vis :**Dans les secteurs UB, UBi et UBji :**

Implantation par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative latérale ou en retrait.
- En cas d'implantation en retrait*, il est observé un retrait minimal de 3.00 m. Dans le cas de constructions présentant des ouvertures à l'étage offrant des vues droites vers la limite, il est observé un recul minimum de 6.00 m mesuré à partir de l'ouverture ;
- En cas de transformation ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction ;

Emprise :

- L'emprise au sol de toutes les constructions est limitée à 40% de l'unité foncière dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception du lotissement de la Chênaie où l'emprise est portée à 60%.

Hauteur :

- La hauteur maximale des constructions principales par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 5.00 m à l'égout de toiture ;
- Il ne peut être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles ;
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits* ;
- La hauteur des locaux accessoires, mesurée à partir du sol naturel existant, en appentis ou à deux pans, ne peut dépasser 3.00 m à l'égout de toiture et 5.50 m au point le plus haut.

Dans les secteurs UBj et UBji :

- La hauteur des locaux accessoires, mesurée à partir du sol naturel existant, en appentis ou à deux pans, ne peut dépasser 3.50 m au faîtage.

ARTICLE UB4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**1. Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions**

- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain ;
- L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des locaux accessoires accolés ou proches du bâtiment principal ;
- Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes ;
- La proportion entre volume principal et volume accessoire doit être préservée. Le local accessoire étant toujours d'un gabarit* inférieur à celui de la construction principale.
- Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perception depuis le domaine public doit être limitée ;
- Les bardages métalliques et de tôles sont interdits.

2. Toitures des constructions nouvelles et des extensions

- La couverture des constructions et des locaux accessoires doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat ;
- Les constructions principales présentent des toitures à pentes dites traditionnelles, à 2 ou 4 versants ;
- La pente des toitures est comprise entre 35 et 50 degrés, toutefois une pente différente peut être autorisée pour les bâtiments annexes et les locaux accessoires, ainsi que pour prolonger une construction existante sur l'unité foncière ou en limite séparative sur le fond voisin ;
- Les toitures terrasses sont autorisées pour des extensions et sont non visible depuis le domaine public ;
- Pour les vérandas la pente de toiture est au minimum de 10 degré.
- Les toitures sont :
 - en ardoises naturelles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement),
 - en tuiles de terre cuite, petit modèle, de teinte rouge sombre à brun à raison d'un nombre au m² supérieur à 50 tuiles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement),
 - en matériaux identiques à celui de la construction existante, en cas d'extension,
- Les capteurs solaires sont posés dans la pente de la toiture et sont non visibles depuis le domaine public ;
- Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques doivent être implantés de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse et discrète possible.

3. Interventions sur le bâti ancien repéré, confère fiche en annexe du présent règlement**4. Les clôtures**

- Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, doivent être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant.
- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- L'emploi en clôture de matériaux non prévus à cet effet est interdit.
- Pour le hameau de Raville, rue du Fournil, rue des Merries et rue d'Augis, les clôtures sur rue sont constituées d'un mur en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1.70 m et 2.00 m.
- En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, la clôture doit être une haie arbustive, composée d'un minimum de 3 essences locales, doublée ou non d'un grillage à maille

souple de couleur sombre, qui doit alors comprendre suffisamment de perméabilité pour le passage de la petite faune.

- En zone inondable, les clôtures doivent permettre l'écoulement des eaux, les clôtures minérales sont interdites.

ARTICLE UB5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Espaces de circulation et stationnements

- Pour les voies douces faire le choix d'un revêtement perméable* ;
- Dans les opérations d'ensemble, les espaces de stationnement disposent d'un système de noues plantées de haies d'essences locales afin d'assurer la collecte des eaux de pluie.
- Les aires de stationnement en surface comprenant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de superficie affectée à cet usage.

2. Taux d'espace en pleine terre* et revêtement perméable*

Dans les secteurs UB et UBi :

- Préserver 40% minimum de l'unité foncière en espace libre, de préférence de pleine terre* ou revêtement perméable* d'origine naturelle.

Dans les secteurs UBj et UBji :

- Préserver 90% minimum de l'unité foncière en espace libre, de préférence de pleine terre* ou revêtement perméable* d'origine naturelle.

3. Prescriptions végétales

- Les abords* de toutes constructions principales doivent être plantés et aménagés de façon à ce que ces dernières s'intègrent au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Favoriser la biodiversité :
 - * Chaque haie doit être composée d'au moins deux essences, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols.

4. Interventions sur éléments paysagers repérés

- Les travaux ou modifications portant sur les éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans le Titre 1 page 3.

ARTICLE UB6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies* ouvertes à la circulation publique.

Il doit être aménagé :

- 2 places de stationnement par logement individuel ou intermédiaire sur l'unité foncière ;
- De plus, pour les opérations d'ensemble de plus de 5 logements, il doit être prévu 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements ;
- Ces dispositions s'appliquent également au changement de destination.
- Pour les constructions liées à des activités, le nombre de place de stationnement doit être adapté aux besoins de cette dernière.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB7 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible, toute unité foncière* doit avoir un accès* privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ;
- Les voies d'accès* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour les opérations d'habitat individuel et/ou intermédiaire, les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire aisément demi-tour ;
- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons doivent répondre aux exigences des normes PMR* en vigueur.

Article UB8 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
 - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
 - conçue de façon auto-suffisante, en électricité ;

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement – eaux usées*

- Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les zones d'assainissement collectif. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.
- La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.
- Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l' Assainissement Non Collectif (SPANC) et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Ce dispositif est conçu de façon à permettre le

branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

- Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.
- L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

3 - Eaux pluviales*

- L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.
- Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.
- Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.
- Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.
- Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.
- La récupération des eaux pluviales* de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée, celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée (notamment, déclaration légale des sources d'approvisionnement en eau autre que le réseau de distribution public). Celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.

4 – Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

5 – Réseau de communications numériques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
 - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
 - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

CHAPITRE 3 : ZONE US

US : zone destinée principalement à l'accueil d'équipements de sports et de loisirs

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE US1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1. SONT AUTORISEES, les destinations et sous-destinations suivantes :

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

2. SONT INTERDITS :

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation ;
- Les constructions nouvelles à destination d'exploitations agricoles et forestière ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières* et ballastières ;
- Le camping pratiqué isolément, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs ;
- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement existant ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération autres que ceux autorisés ci-dessous ;

3. SONT AUTORISÉS SOUS CONDITION :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sont autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ;

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE US3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Emprise bâtie

- L'emprise bâtie peut atteindre :
 - 30 % de l'emprise foncière

3. Hauteur

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel existant, niveau repéré au droit de la construction, ne peut dépasser 8.00 m au point le plus haut.

ARTICLE US4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**1. Aspect extérieur et clôtures**

- D'une manière générale, les constructions doivent être intégrées en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, les matériaux employés, les couleurs et les dispositifs liés aux énergies renouvelables ;
- Les polychromies et couleurs vives et violentes ainsi que le blanc pur et les couleurs brillantes sur les parois extérieures sont interdites ;
- Les équipements producteurs d'énergie renouvelables sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction ;

Sont interdits:

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits* (exemple : parpaing, béton, brique creuse...) ;
- L'utilisation de couleurs vives, ainsi que le blanc pur, sur les parois extérieures ;
- Les clôtures de plus de 2.00 m de haut, sauf contraintes techniques particulières dûment justifiées.

ARTICLE US5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

- Pour les voies douces faire le choix d'un revêtement perméable.

2. Obligations en matière d'espaces libres et de prescriptions végétales

- Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige* pour 4 places de stationnement.
- Les abords* de toutes constructions principales doivent être plantés et aménagés de façon à ce que ces dernières s'intègrent au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Favoriser la biodiversité :
 - * Chaque haie devra être composée d'au moins deux essences, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols.

ARTICLE US6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies* ouvertes à la circulation publique.

- Il est exigé au minimum que des aires de stationnement suffisantes soient prévues pour accueillir:
 - Les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour un emploi et demi,
 - Les véhicules des visiteurs et des clients.
 - Un local vélo ou un emplacement clos et couvert sécurisé de surface adaptée à l'usage.
 -

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE US7 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible, toute unité foncière* doit avoir un accès* privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Tout accès privé sur la RN12 est interdit.
- Les voies d'accès* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.
- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les voies nouvelles exclusivement réservées aux piétons doivent répondre aux exigences des normes PMR* en vigueur.

ARTICLE US8 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
 - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
 - conçue de façon auto-suffisante, en électricité ;

Télécommunication

Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont **2 – Assainissement – eaux usées***

- Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les zones d'assainissement collectif. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.
- La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.
- Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.
- Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

- L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

3 - Eaux pluviales*

- L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.
- Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.
- Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.
- Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.
- Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.
- La récupération des eaux pluviales* de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée, celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée (notamment, déclaration légale des sources d'approvisionnement en eau autre que le réseau de distribution public). Celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.
- **4 – Défense incendie**
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

5 – Réseau de communications numériques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
 - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
 - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

CHAPITRE 4 : ZONE UX

* UX : secteurs d'activités économiques

* UXi et UXmi : secteurs impactés par le PPRI de l'Eure (zone rouge)

* UXm : secteurs où sont implantés les moulins des Osmeaux et de Chérisy, en activités

* UXr : RN12 et voie de chemin de fer

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UX1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1. SONT AUTORISEES, les destinations et sous-destinations suivantes :

Dans les secteurs UX et UXi (sous réserve du règlement du PPRI) :

Commerces et activités de services

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Industrie

Entrepôt

Bureau

Dans les secteurs UXm et UXmi (sous réserve du règlement du PPRI) :

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Industrie

Entrepôt

Bureau

Habitation, seulement en cas de changement de destination des anciens moulins, bâti repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur UXr :

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

2. SONT INTERDITS :

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation ;
- Les constructions nouvelles à destination d'exploitations agricoles et forestière ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières* et ballastières ;
- Le camping pratiqué isolément, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs ;
- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération autres que ceux autorisés ci-dessous ;

3. SONT AUTORISÉS SOUS CONDITION :

- Les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Dans les secteurs UXr, les constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement du service de la SNCF et de la RN12.
- Les logements de gardien, à condition d'être nécessaire à l'activité et intégrés dans le volume du bâtiment d'activités ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, sont autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ;
- Les utilisations du sol de type stockage ou dépôts sont autorisées sous réserve d'être directement liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour limiter leur perception depuis l'extérieur de l'unité foncière.
- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme se référer au titre 1 article 3 et aux fiches patrimoines en annexe du présent règlement.
- Pour les éléments paysagers repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme se référer au titre 1 article 3 du présent règlement.

Dans les secteurs UXm et UXmi (sous réserve du règlement du PPRI), seules sont autorisés :

- *Les activités de meunerie-minoterie,*
- *Les activités compatibles avec les bâtiments existants n'engendrant pas de nuisances sonores, olfactives et visuelles pour les habitations situées à proximité,*
- *Le changement de destination des anciens moulins (bâti repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme) en habitation.*

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE UX3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Maintenir une urbanisation cohérente avec l'existant tout en permettant une optimisation des secteurs d'activités****1. Emprise bâtie**

- L'emprise bâtie peut atteindre :
 - 70 % de l'emprise foncière en UX/UXi
 - 80% de l'emprise foncière en UXm/UXmi

2. Implantation

- Les constructions doivent respecter un retrait de 3.00 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.
- Dans ce retrait de 3.00 m, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits, y compris les espaces d'exposition.
- Une implantation différente (à l'alignement ou à moins de 3.00 m) est autorisée dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles précédentes.
- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait celui sera de 3.00 m minimum.

3. Hauteur

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel existant, niveau repéré au droit de la construction, ne peut dépasser :
 - ⊖ 7.00 m à l'égout de toiture pour les constructions à destination de bureaux,
 - 12.00 m à l'égout de toiture pour les autres constructions.
- Dans les secteurs UXm et UXmi correspondant aux deux Moulins, la hauteur des constructions ne peut dépasser l'altitude de 110.00 m NGF.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits*.

4. Interventions sur le bâti ancien repéré, confère fiche en annexe du présent règlement

- Pour les bâtiments identitaires :
 - Moulins

ARTICLE UX4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**1. Aspect extérieur et clôtures**

- D'une manière générale, les constructions doivent être intégrées en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, les matériaux employés, les couleurs et les dispositifs liés aux énergies renouvelables ;
- Les polychromies et couleurs vives et violentes ainsi que le blanc pur et les couleurs brillantes sur les parois extérieures sont interdites ;
- Les équipements producteurs d'énergie renouvelables sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction ;
- En limite de voie publique, soit la clôture est implantée dans la continuité de la construction principale, soit elle est implantée à 3.00 m derrière la marge de retrait paysagère ; dans les deux cas la clôture est réalisée en panneau rigide à maille rectangulaire soudée, de couleur harmonisée avec la façade de la construction ou de couleur verte ;
- En limites séparatives ou fonds de parcelles, soit la clôture est réalisée en panneau rigide à maille soudée, identique à la clôture sur voie publique, soit la clôture est réalisée en grillage souple galvanisé ou de couleur verte. Elles sont doublées d'une haie arbustive d'essences locales composée avec au moins 2 variétés en proportion équivalente.
- Lorsque les toitures ont une pente inférieure ou égale à 15°, un acrotère doit être créé à partir des murs périphériques avec une hauteur égale à celle du faîtage (de manière à masquer la pente de la toiture).

Sont interdits:

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits* (exemple : parpaing, béton, brique creuse...) ;
- L'utilisation de couleurs vives, ainsi que le blanc pur, sur les parois extérieures ;
- Les clôtures de plus de 2.00 m de haut, sauf contraintes techniques particulières dûment justifiées.

2. Interventions sur le bâti ancien repéré, confère fiche en annexe du présent règlement

- Pour les bâtiments identitaires :
 - Moulins,
 - Lavoir.

ARTICLE UX5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- La marge de retrait de 3.00 m doit être traitée en espace vert de pleine terre à l'exception des accès nécessaires ;
- Pour les voies douces faire le choix d'un revêtement perméable.

2. Obligations en matière d'espaces libres et de prescriptions végétales

- Les zones techniques doivent être isolées visuellement des espaces agricoles et naturels limitrophes, de l'espace public et des limites séparatives par un écran végétal dense.
- Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige* pour 4 places de stationnement.
- En UX/UXi, 20% de l'unité foncière doivent être maintenus en espace perméable. Peuvent être prises en compte dans ce pourcentage, les surfaces de haies accompagnant les clôtures en limites séparatives, la surface relative à la bande plantée de 3.00 m en limite de voie et les espaces de circulation et de stationnement perméables ainsi que les toitures végétalisées à raison de 50% de leur surface.
- Les abords* de toutes constructions principales doivent être plantés et aménagés de façon à ce que ces dernières s'intègrent au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Favoriser la biodiversité :
 - * Chaque haie devra être composée d'au moins deux essences, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols.

ARTICLE UX6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies* ouvertes à la circulation publique.

Les aires de manœuvre doivent être prévues sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- Il est exigé au minimum que des aires de stationnement suffisantes soient prévues pour accueillir:
 - Les véhicules de livraison et de service,
 - Les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour un emploi et demi,
 - Les véhicules des visiteurs et des clients.
 - Un local vélo ou un emplacement clos et couvert sécurisé de surface adaptée à l'usage.
- En cas de changement de destination pour de l'habitat des anciens moulins repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement sur la parcelle objet du projet.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UX7 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible, toute unité foncière* doit avoir un accès* privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

- Tout accès privé sur la RN12 est interdit.
- Les voies d'accès* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.
- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons doivent répondre aux exigences des normes PMR* en vigueur.

ARTICLE UX8 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
 - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
 - conçue de façon auto-suffisante, en électricité ;

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement – eaux usées*

- Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les zones d'assainissement collectif. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.
- La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.
- Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l' Assainissement Non Collectif (SPANC) et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.
- Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.
- L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

3 - Eaux pluviales*

- L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

- Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.
- Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.
- Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.
- Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.
- La récupération des eaux pluviales* de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée, celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée (notamment, déclaration légale des sources d'approvisionnement en eau autre que le réseau de distribution public). Celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.

4 – Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

5 – Réseau de communications numériques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
 - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
 - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

CHAPITRE 5 : ZONE 1AUE1

* 1AUE1 : zone réservée pour l'accueil d'une résidence pour personnes âgées ou des activités tertiaires
L'urbanisation ne sera engagée que dès lors qu'un plan d'aménagement d'ensemble aura été élaboré en respect des principes d'aménagement définies dans les orientations d'aménagement et de programmation et autorisée qu'après délibération du Conseil Municipal.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1AUE1/1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1. SONT AUTORISEES, les destinations et sous-destinations suivantes :

Habitation

Logements pour l'accueil d'une résidence personnes âgées et leurs locaux accessoires

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Etablissement de santé et d'action sociale

Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Bureau

2. SONT INTERDITS :

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et les nouveaux locaux accessoires.
- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les constructions nouvelles à destination d'industrie ;
- Les constructions nouvelles à destination d'exploitations agricoles et forestières ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières* et ballastières ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Le camping pratiqué isolément, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Tout changement de destination susceptible d'apporter des nuisances.

3. SONT AUTORISÉS SOUS CONDITION :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUE1/3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Maintenir une urbanisation cohérente en limite avec l'espace agricole et le long des axes de communication :

- L'implantation avec un retrait minimal de 5.00 m est imposée vis-à-vis des limites avec la zone agricole A.
- Les constructions doivent respecter une marge de recul inconstructible d'au moins 5.00 m le long de la rue du Plateau. Aucune installation, de quelque nature que ce soit, ne sera implantée dans cet espace de retrait paysagé.

ARTICLE 1AUE1/4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

1. Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions

- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain ;
- L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des locaux accessoires accolés ou proches du bâtiment principal ;
- La proportion entre volume principal et volume accessoire doit être préservée. Le local accessoire étant toujours d'un gabarit* inférieur à celui de la construction principale.
- Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perception depuis le domaine public doit être limitée ;
- Les bardages métalliques et de tôles sont interdits.
- La hauteur des constructions ne pourra dépasser 5.00 m à l'égout de toiture ou 5.70 m à l'acrotère.

2. Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être installés dans la pente de la toiture ou prévus dès la conception du projet pour les constructions neuves.

3. Les clôtures

- Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, doivent être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant.
- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, une haie arbustive est autorisée, composée d'un minimum de 3 essences locales, doublée ou non d'un grillage à maille souple de couleur sombre, qui doit alors comprendre suffisamment de perméabilité pour le passage de la petite faune.

ARTICLE 1AUE1/5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Espaces de circulation et stationnements

- Pour les voies douces faire le choix d'un revêtement perméable* ;
- Dans les opérations d'ensemble, les espaces de stationnement disposent d'un système de noues plantées de haies d'essences locales afin d'assurer la collecte des eaux de pluie.
- Les aires de stationnement en surface comprenant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de superficie affectée à cet usage.

2. Taux d'espace en pleine terre* et revêtement perméable*

- Les marges de recul vis-à-vis de la zone agricole et le long de la rue du Plateau doivent être traitées au moins à 80% en espace vert de pleine terre, à l'exception des accès nécessaires.
- Préserver 40% minimum de l'unité foncière en espace libre, de préférence de pleine terre* ou revêtement perméable*d'origine naturelle.

3. Prescriptions végétales

- Les abords* de toutes constructions principales doivent être plantés et aménagés de façon à ce que ces dernières s'intègrent au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Favoriser la biodiversité :
 - * Chaque haie doit être composée d'au moins deux essences, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols.

ARTICLE 1AUE1/6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies* ouvertes à la circulation publique.

Il doit être aménagé :

- 1 place pour 5 logements pour la résidence pour personnes âgées,
- Des places destinées aux employés et aux visiteurs doivent être prévues.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUE1/7 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible, toute unité foncière* doit avoir un accès* privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ;
- Les voies d'accès* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Toute voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire aisément demi-tour ;
- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons doivent répondre aux exigences des normes PMR* en vigueur.

ARTICLE 1AUE1/8 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**1 - Alimentation**Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
 - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
 - conçue de façon auto-suffisante, en électricité ;

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement – eaux usées*

- Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les zones d'assainissement collectif. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.
- La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.
- Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l' Assainissement Non Collectif (SPANC) et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.
- Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.
- L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

3 - Eaux pluviales*

- L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.
- Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.
- Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

- Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.
- Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.
- La récupération des eaux pluviales* de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée, celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée (notamment, déclaration légale des sources d'approvisionnement en eau autre que le réseau de distribution public). Celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.

4 – Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

5 – Réseau de communications numériques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
 - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
 - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

Chapitre 6 : ZONE 1AU1

Il existe une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) (se reporter au règlement graphique). Elle est opposable aux tiers, et ses principes doivent être respectés.

L'urbanisation ne sera engagée que dès lors qu'un plan d'aménagement d'ensemble aura été élaboré en respect des principes d'aménagement définies dans les orientations d'aménagement et de programmation et autorisée qu'après modification du PLU.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1AU1/1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1. SONT AUTORISEES, les destinations et sous-destinations suivantes :

Habitation

Commerces et activités de services

Artisanat

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale

Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Bureau

2. SONT INTERDITS :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières* et ballastières ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Le camping pratiqué isolément, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Tout changement de destination susceptible d'apporter des nuisances.

3. SONT AUTORISÉS SOUS CONDITION :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU1/3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions différentes des règles suivantes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement immédiat.

1. Conserver un recul vis-à-vis de la rue et prévoir un stationnement accessible en bord de parcelle :

- Les constructions principales doivent s'implanter :
 - dans une bande de 3.00 à 15.00 m comptée à partir de l'alignement* existant pour les habitations individuelles et l'habitat intermédiaire,
 - à l'alignement des voies existantes ou à créer pour les habitations collectives.
- Une surface permettant le stationnement d'un véhicule doit être prévue pour les constructions nouvelles, accessible directement depuis la voie ;
- Les locaux accessoires* de moins de 20 m² d'emprise au sol (hormis les garages) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

2. Permettre le renforcement du bâti en conservant des gabarits cohérents avec le tissu bâti environnant :

Implantation par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative latérale ou en retrait.

Emprise :

- L'emprise au sol de toutes les constructions est limitée à 60% de l'unité foncière dans l'ensemble de la zone 1AU1.

Hauteur :

- La hauteur maximale des constructions principales par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder :
 - 5.00 m à l'égout de toiture pour les habitations individuelles ;
 - 7.00 m à l'égout de toiture pour l'habitat intermédiaire et collectif ;
- La hauteur des locaux accessoires, mesurée à partir du sol naturel existant, en appentis ou à deux pans, ne peut dépasser 3.00 m à l'égout de toiture et 5.50 m au point le plus haut.

ARTICLE 1AU1/4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions

- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain ;
- L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des locaux accessoires accolés ou proches du bâtiment principal ;
- Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes ;
- La proportion entre volume principal et volume accessoire doit être préservée. Le local accessoire étant toujours d'un gabarit* inférieur à celui de la construction principale.
- Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perception depuis le domaine public doit être limitée ;

- Les bardages métalliques et de tôles sont interdits.

2. Toitures des constructions nouvelles et des extensions

- La couverture des constructions et des locaux accessoires doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat ;
- Les constructions principales présentent des toitures à pentes dites traditionnelles, à 2 ou 4 versants ;
- La pente des toitures est comprise entre 35 et 50 degrés, toutefois une pente différente peut être autorisée pour les bâtiments annexes et les locaux accessoires, ainsi que pour prolonger une construction existante sur l'unité foncière ou en limite séparative sur le fond voisin ;
- Les toitures terrasses sont autorisées pour des extensions et sont non visible depuis le domaine public ;
- Pour les vérandas la pente de toiture est au minimum de 10 degré.
- Les toitures sont :
 - en ardoises naturelles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement),
 - en tuiles de terre cuite, petit modèle, de teinte rouge sombre à brun à raison d'un nombre au m² supérieur à 50 tuiles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement),
 - en matériaux identiques à celui de la construction existante, en cas d'extension,
- Les capteurs solaires sont posés dans la pente de la toiture et sont non visibles depuis le domaine public ;
- Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques doivent être implantés de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse et discrète possible.

3. Les clôtures

- Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, doivent être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant.
- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- L'emploi en clôture de matériaux non prévus à cet effet est interdit.
- En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, la clôture doit être une haie arbustive, composée d'un minimum de 3 essences locales, doublée ou non d'un grillage à maille souple de couleur sombre, qui doit alors comprendre suffisamment de perméabilité pour le passage de la petite faune.

ARTICLE 1AU1/5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS
--

1. Espaces de circulation et stationnements

- Pour les voies douces faire le choix d'un revêtement perméable* ;
- Dans les opérations d'ensemble, les espaces de stationnement disposent d'un système de noues plantées de haies d'essences locales afin d'assurer la collecte des eaux de pluie.
- Les aires de stationnement en surface comprenant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de superficie affectée à cet usage.

2. Taux d'espace en pleine terre* et revêtement perméable*

- Préserver 40% minimum de l'unité foncière en espace libre, de préférence de pleine terre* ou revêtement perméable* d'origine naturelle.

3. Prescriptions végétales

- Les abords* de toutes constructions principales doivent être plantés et aménagés de façon à ce que ces dernières s'intègrent au mieux dans le cadre naturel environnant.

- Favoriser la biodiversité :
 - * Chaque haie doit être composée d'au moins deux essences, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols.

ARTICLE 1AU1/6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies* ouvertes à la circulation publique.

Il doit être aménagé :

- 2 places de stationnement par logement individuel ou intermédiaire sur l'unité foncière ;
- De plus, pour les opérations d'ensemble de plus de 5 logements, il doit être prévu 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements ;
- Pour les constructions liées à des activités, le nombre de place de stationnement doit être adapté aux besoins de cette dernière.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU1/7 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible, toute unité foncière* doit avoir un accès* privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ;
- Les voies d'accès* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour les opérations d'habitat individuel et/ou intermédiaire, les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire aisément demi-tour ;
- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons doivent répondre aux exigences des normes PMR* en vigueur.

Article 1AU1/8 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
 - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
 - conçue de façon auto-suffisante, en électricité ;

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement – eaux usées*

- Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les zones d'assainissement collectif. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.
- La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.
- Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l' Assainissement Non Collectif (SPANC) et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.
- Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.
- L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

3 - Eaux pluviales*

- L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.
- Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.
- Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.
- Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.
- Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.
- La récupération des eaux pluviales* de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée, celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée (notamment, déclaration légale des sources d'approvisionnement en eau autre que le réseau de distribution public). Celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.

4 – Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

5 – Réseau de communications numériques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
 - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
 - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

Chapitre 7 : Zone 1AUX

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée au développement de l'urbanisation à long terme. L'urbanisation ne pourra se faire qu'après modification du PLU.

La zone 1AUX a pour vocation l'accueil de constructions à usage d'activités économiques dans le prolongement de la zone d'activités intercommunale implantée sur le territoire de la commune de GERMAINVILLE.

ARTICLE 2AUX/3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Néant

ARTICLE 2AUX/4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Néant

ARTICLE 2AUX/5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Néant

ARTICLE 2AUX/6 – STATIONNEMENT

- Néant

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AUX/7 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Néant

Article 2AUX/8 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

- Néant

Chapitre 8 : ZONE A

La zone A dispose de secteurs Ap et Api de préservation des paysages, l'indi « i » correspond aux secteurs situés en zone inondable.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE A1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1. SONT AUTORISEES, les destinations et sous-destinations suivantes :

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs Ap et Api

Exploitation agricole et forestière

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- La diversification agricole ;
- Le changement de destination des constructions identifiées sur le règlement graphique dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Habitation

- Les logements nécessaires et liés à l'activité agricole et leurs locaux accessoires à conditions qu'ils soient implantés à une distance maximale de 20 m des bâtiments techniques existants ;
- L'extension mesurée des habitations existantes, non liées à l'activité agricole, et les nouveaux locaux accessoires.

2. SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone A :

- Toutes occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'activité agricole et forestière ou non mentionnées à l'article A1 ;
- Toutes occupations et utilisations susceptibles de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux le long des cours d'eau ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières* et ballastières ;
- Le camping* pratiqué isolément et la création de terrains de camping* de tous types, à l'exclusion du camping à la ferme ;
- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme se référer au titre 1 article 3 et aux fiches patrimoines en annexe du présent règlement.
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger*, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, toute intervention ayant pour effet de modifier les éléments protégés est soumise à déclaration préalable, se rapporter aux prescriptions définies dans le titre article 3.
- Les remblais et nouveaux plans d'eau en lit majeur.

3. SONT AUTORISÉS SOUS CONDITION :**Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs Ap et Api :**

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.
- Les constructions, ouvrages et installations à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements publics ;
- Les exhaussements* et affouillements* à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et forestière ou à la défense incendie ;
- L'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- L'extension des bâtiments d'habitation existants et la construction de nouveaux locaux accessoires (dont piscine enterrée) dès lors que ces extensions ou locaux accessoires ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans les secteurs Api (sous réserve du PPRI)

- Se référer au PPRI en annexe du présent PLU

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
--

1. Dans l'ensemble de la zone A :

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants limitées à 30% maximum de l'emprise au sol* existante ou 30 m² selon la condition la plus favorable, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les locaux accessoires doivent être implantés à une distance maximale de 10 m du bâtiment d'habitation principal et leur surface cumulée doit être inférieure ou égale à 30 m² d'emprise au sol.
- Les extensions et les locaux accessoires devront s'inscrire au mieux dans l'enveloppe bâtie où ils prennent place.
- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder :
 - 10.00 m au point le plus haut pour les bâtiments à destination agricole. Dans le cas d'équipements techniques spécifiques, dûment justifiés, cette hauteur pourra être dépassée.
 - 4.00 m à l'égout du toit pour les constructions à destination d'habitation. Il ne pourra être réalisé plus d'un niveau habitable dans les combles.
 - 3.50 m à l'égout du toit pour les locaux accessoires, qui ne devront comporter qu'un seul niveau. Le point le plus haut de la toiture ne pourra excéder 5.50 m.
- Des dispositions différentes peuvent être admises :
 - dans le cas de restauration, extension* ou reconstruction de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure.

ARTICLE A4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**1. Adaptation au contexte**

- Les déblais et remblais de plus de 60 cm de dénivelé, sont interdits, afin de s'implanter au plus proche du terrain existant.

2. Composition entre les volumes

- La proportion entre volume principal et volume accessoire doit être préservé. Le bâtiment accessoire étant toujours d'un gabarit* inférieur à celui de la construction principale.

3. Aspect extérieur

- Pour les bardages* métalliques (toiture et façade*), les menuiseries et ouvrages en serrurerie, sont interdits le blanc pur et les teintes vives ou criardes, ainsi que les couleurs brillantes.
- Pour les enduits*, le blanc pur et les teintes vives ou criardes sont interdits.

3.1 Pour les bâtiments agricoles**Sont interdits :**

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- Les matériaux d'aspect brillant en toiture ;

3.2 Interventions sur le bâti ancien repéré, confère fiche en annexe du présent règlement

- Pour les bâtiments identitaires :
 - Bâtiment d'identité rurale « La Mésangère »

3.3 Pour les bâtiments d'habitation existants, leurs possibles extensions et les locaux accessoires :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.
- La toiture est à deux pans exceptés pour les constructions annexes de moins de 30 m² accolées au bâtiment principal qui pourront ne comporter qu'un seul pan et une pente supérieure à 30°.
- La pente des toitures est comprise entre 40 et 55°.
- Sur les façades visibles depuis l'espace public, pour l'éclaircissement des combles, les lucarnes sont autorisées.
- Les matériaux de toiture autorisés sont les ardoises naturelles ou artificielles, tuiles plates, tuiles mécaniques de tons vieillis non uniforme petit moule ou d'aspect petit moule.
- Pour un projet architectural de qualité, témoignant d'une réelle insertion au site ou d'une cohérence démontrée avec le caractère d'une construction existante agrandie ou modifiée, un autre mode de couverture pourra être autorisé.
- Les polychromies et couleurs vives et brillantes ainsi que le blanc sur les façades et les huisseries sont interdits.

3.4 Clôtures*, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière,

- Elles seront soit constituées d'un mur plein (quand il en existe déjà un), soit d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage, sans muret.

Sont interdits :

- Les clôtures sur rue d'une hauteur supérieure à 2.00 m de haut.
- Les clôtures* non perméables, à proximité des boisements, pour permettre la libre circulation de la petite faune.

ARTICLE A6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et de l'activité doit être assuré en dehors des voies* ouvertes à la circulation publique.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**Article A7 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****Accès des véhicules**

- Les accès* doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à limiter au maximum la gêne et les risques pour la circulation publique.
- Tout accès privé sur la RN 12 est interdit.

Voirie

- Les voies* automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.

Desserte

- Toute aire de manœuvre, liée aux activités admises dans la zone, doit être réalisée en dehors des voies* publiques, soit sur le terrain d'assiette* liée au Permis de Construire, soit sur un terrain limitrophe.

ARTICLE A8 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**1 - Alimentation****Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public ; Les branchements privés seront enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée par le concessionnaire.

2 – Assainissement – eaux usées*

- Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les zones d'assainissement collectif. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.
- La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.
- Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l' Assainissement Non Collectif (SPANC) et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.
- Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.
- L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

3 - Eaux pluviales*

- L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.
- Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.
- Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.
- Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.
- Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.
- La récupération des eaux pluviales* de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée, celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée (notamment, déclaration légale des sources d'approvisionnement en eau autre que le réseau de distribution public). Celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.

4 – Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Chapitre 9 : ZONE N

La zone N dispose de plusieurs secteurs et sous-secteurs :

* Na : secteur concerné par le PPRMT sur le site de Fermaincourt (Zone d'Urbanisation Réglementée (ZUR) et Zone Exposée inconstructible (ZEI)). Se référer au règlement du PPRMT en annexe du présent dossier de PLU.

* Ni : secteur inondable, concerné par le PPRI de l'Eure.

* Nl : secteur naturel avec présence d'étangs.

* Nli : secteur naturel inondable avec présence d'étangs, concerné par le PPRI de l'Eure.

* Nll : secteur pouvant accueillir des équipements d'hébergement en lien avec l'activité équestre présente à proximité.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE N1 – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. SONT INTERDITS :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières* et ballastières ;
- Le camping* pratiqué isolément et la création de terrains de camping* de tous types.
- Les clôtures* pleines implantées perpendiculairement aux cours d'eau.
- Toutes constructions implantées à moins de 50 m de la limite de la forêt domaniale de Dreux (hameau de Fermaincourt).
- Les remblais et nouveaux plans d'eau en lit majeur.

2. SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS :

2.1 dans la zone N, à l'exception des secteurs Na, Ni, Nl et Nli :

- Les constructions, ouvrages et installations à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements publics.
- Le changement de destination des constructions identifiées sur le règlement graphique, dès lors que celui-ci ne compromet pas la qualité paysagère du site.
- L'adaptation, la réfection, l'extension des bâtiments d'habitation existants et la construction de nouveaux locaux accessoires dès lors que ceux-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont limitées à 30% maximum de l'emprise au sol* existante ou 30 m² selon la condition la plus favorable, à la date d'approbation du présent PLU.
 - Les locaux accessoires doivent être implantés à une distance maximale de 10 m du bâtiment d'habitation principal et leur surface cumulée doit être inférieure ou égale à 30 m² d'emprise au sol.
- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme se référer au titre 1 article 3 et aux fiches patrimoines en annexe du présent règlement.
- Dans toutes les parties repérées au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute intervention ayant pour effet de modifier les éléments protégés

est soumise à déclaration préalable, se rapporter aux prescriptions définies dans le titre 1 article 3.

2.2 Dans les secteurs Na

- Se référer au PPRMT en annexe du présent PLU

2.3 Dans les secteurs Ni (sous réserve du PPRI)

- Se référer au PPRI en annexe du présent PLU
- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme se référer au titre 1 article 3 et aux fiches patrimoines en annexe du présent règlement.
- Dans toutes les parties repérées au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute intervention ayant pour effet de modifier les éléments protégés est soumise à déclaration préalable, se rapporter aux prescriptions définies dans le titre 1 article 3.

2.4 Dans les secteurs Nl et Nj (sous réserve du PPRI)

- Seules est autorisée, la réfection des installations existantes ;

2.5 Dans le secteur Nk, seules sont autorisées :

- La création de 5 structures d'hébergements touristiques maximum à condition de s'intégrer de manière exemplaire sur le site.

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Dans l'ensemble de la zone N, exceptés les secteurs Na, Nk, Nl et Nj :

- Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé une augmentation de 30 % ou 20 m² selon la condition la plus favorable par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les locaux accessoires doivent être implantés à une distance maximale de 10 m du bâtiment d'habitation principal et leur surface cumulée doit être inférieure ou égale à 30 m² d'emprise au sol.
- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder :
 - 4.00 m à l'égout du toit pour les constructions à destination d'habitation. Il ne pourra être réalisé plus d'un niveau habitable dans les combles.
 - 3.50 m à l'égout du toit pour les locaux accessoires, qui ne devront comporter qu'un seul niveau. Le point le plus haut de la toiture ne pourra excéder 5.50 m.
- Des dispositions différentes peuvent être admises :
 - dans le cas de restauration, extension* ou reconstruction de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure.

2. Dans le secteur Nk, permettre en l'encadrant un projet d'agrotourisme :

- L'emprise au sol maximale cumulée est limitée à 150 m², correspondant aux cinq structures d'hébergement.
- La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 3,5 m au point le plus haut.

3. Dans le secteur Na, se référer au règlement du PPRMT annexé au présent dossier de PLU.

4. Dans les secteurs Ni

- Se référer au PPRI en annexe du présent PLU

ARTICLE N4 – QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Dans le secteur Na, se référer au règlement du PPRMT annexé au présent dossier de PLU.

1. Adaptation au contexte

- Les déblais et remblais de plus de 60 cm de dénivelé, sont interdits, afin de s'implanter au plus proche du terrain existant.

2. Aspect extérieur

- D'une manière générale, les constructions devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, les matériaux employés, les couleurs et les dispositifs liés aux énergies renouvelables*.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.
- La toiture est à deux pans exceptés pour les constructions annexes de moins de 30 m² accolées au bâtiment principal qui pourront ne comporter qu'un seul pan et une pente supérieure à 30°.
- La pente des toitures est comprise entre 40 et 55°.
- Sur les façades visibles depuis l'espace public, pour l'éclaircissement des combles, les lucarnes sont autorisées.
- Les matériaux de toiture autorisés sont les ardoises naturelles ou artificielles, tuiles plates, tuiles mécaniques de tons vieillis non uniforme petit moule ou d'aspect petit moule.
- Pour un projet architectural de qualité, témoignant d'une réelle insertion au site ou d'une cohérence démontrée avec le caractère d'une construction existante agrandie ou modifiée, un autre mode de couverture pourra être autorisé.
- Les polychromies et couleurs vives et brillantes ainsi que le blanc sur les façades et les huisseries sont interdits.

3. Interventions sur le bâti ancien repéré confère fiche en annexe du présent règlement

- Pour les bâtiments identitaires :
 - Bâtiment d'identité rurale (dont les granges),
 - Moulins,
 - Lavoir.

ARTICLE N5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Na, se référer au règlement du PPRMT annexé au présent dossier de PLU.

Dans le secteur N4 :

- 80% de l'unité foncière conserveront un caractère naturel ;

Dans l'ensemble de la zone N :

- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable ;
- Les abords* de toutes constructions doivent être plantés et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Favoriser la biodiversité :
 - Chaque haie devra être composée d'essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols ;

ARTICLE N6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Dans le secteur Na, se référer au règlement du PPRMT annexé au présent dossier de PLU.

ARTICLE N7 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Sans objet

ARTICLE N8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**1 - Alimentation**Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
 - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
 - conçue de façon auto-suffisante, en électricité ;

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement – eaux usées*

- Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les zones d'assainissement collectif. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.
- La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.
- Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l' Assainissement Non Collectif (SPANC) et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.
- Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

- L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

3 - Eaux pluviales*

- L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.
- Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.
- Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.
- Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.
- Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.
- La récupération des eaux pluviales* de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée, celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée (notamment, déclaration légale des sources d'approvisionnement en eau autre que le réseau de distribution public). Celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.

4 – Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

TITRE 3

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Numéro de parcelles	Désignation de l'opération	Superficie en m ²	Bénéficiaire de l'opération
1	18p et 543	Extension du groupe scolaire	1132	Commune
2	1343p, 1383 et 1384	Extension de la maternelle ou activités de petite enfance	1307	Commune
3	721	Aménagement d'une liaison douce paysagée avec maintien d'un espace arboré	713	Commune
4	309p	Aménagement d'un bassin de collecte des eaux pluviales		Commune
5	512, 514p	Aménagement d'un espace public avec du stationnement	691	Commune
6	242p, 244p, 246p, 248p, 250p, 252p, 254p, 272p, 277p	Aménagement d'une liaison douce	3687	Commune

Plan des FOSSES

Périmètres

Nombre total de membres : 20

Dont 20 communes membres

Dept	Commune (N° SIREN)	Population
28	Abondant (212800015)	2 266
28	Boutigny-Prouais (212800569)	1 880
28	Bréchamps (212800585)	338
28	Broué (212800627)	913
28	Bû (212800643)	1 883
28	Champagne (212800692)	262
28	Charpont (212800825)	578
28	Cherisy (212800981)	1 887
28	Coulombs (212801138)	1 496
28	Croisilles (212801187)	479
28	Faverolles (212801468)	928
28	Germainville (212801781)	324
28	Goussainville (212801856)	963
28	Havelu (212801930)	122
28	La Chapelle-Forainvilliers (212800767)	174
28	Les Pinthières (212802995)	190
28	Marchezais (212802359)	310
28	Ouerre (212802920)	679
28	Saint-Laurent-la-Gâtine (212803431)	460
28	Serville (212803753)	365



Fiches patrimoine bâti identitaire (article L.151-19 du code de l'urbanisme)

I. LE PATRIMOINE EXCEPTIONNEL

I.1 DESCRIPTION

1 – L'église – monument identitaire fort



« L'église de Cherisy fut donnée en 981 au chapitre de Dreux par la comtesse Eve. En 1158, Adrien IV confirma la possession de cette église aux chanoines de Saint-Etienne (Abbé Beauhaire)

L'église de Cheribon (ancien nom de Chérisy), située à l'entrée du village de Cheribon, du côté de Dreux, est construite sur un plan irrégulier. Elle ne se composait dans l'origine que d'un parallélogramme de 30 mètres 80 cent large, de 7 mètres 90 cent, comprenant une nef de 21 mètres 40 cent de longueur, le chœur ayant 5 mètres 40 et le sanctuaire 4 mètres. On y ajouta, nous ne savons à quelle époque, un bas-côté latéral long de 21 mètres 50 cent sur 5 mètres 60 de large.

A l'une de ses extrémités du côté de l'abside, on a établi en hors d'œuvre une chapelle quadrangulaire longue de 2 mètres 50.

La sacristie, placée du côté opposé à ce bas-côté, est longue de 5 mètres sur 5 mètres 60 de largeur.

Le tout est construit en maçonnerie de caillou avec contreforts de grès à ressauts et terminés en larmier.

La porte d'entrée principale et une autre petite porte percée à droite dans le mur latéral de la grande nef sont en plein cintre. La première est entourée de moulures en pierres de taille et accuse l'époque du douzième ou treizième siècle. Les deux croisées ouvertes dans le pignon sont aussi en plein cintre, celles de la nef et du chœur, quoique de même forme, paraissent d'une construction postérieure qui ne remonte pas au-delà du XV^e siècle. Elles sont entourées de pierres de taille et de moulures d'un très beau modèle. La partie extérieure des murs du chœur et ceux de la chapelle latérale sont surmontées d'un entablement en pierres gracieusement sculpté

Quelques contreforts offrent aussi des restes de sculpture. A l'intérieur, les voûtes ogivales des deux parties sont en bardeau de chêne.

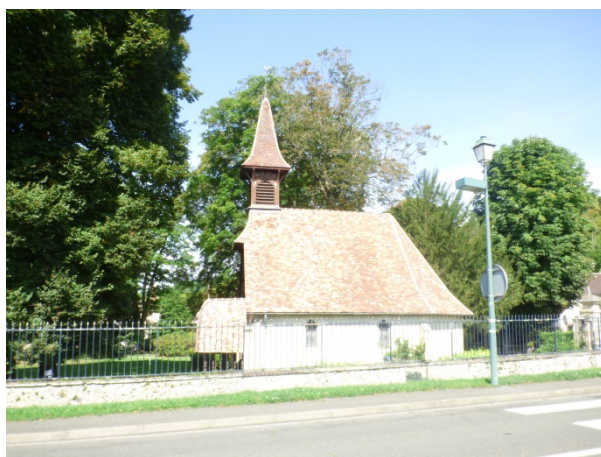
Le clocher, de même construction que l'église, n'a pas de voûte en maçonnerie et s'élève à peu près au milieu de la grande nef. La croix en fer qui le termine est surmontée d'un coq ».

Le cimetière, clos de murs, entourait autrefois l'église.

Sources : cahier de Joseph AUGER de MARSAUCEUX, L'écho républicain 21/01/2012

Il faut également préciser que de nombreux objets présents dans l'église sont classés.

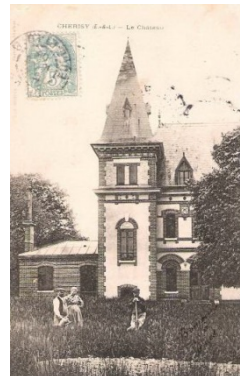
2 – La chapelle du château de Fermaincourt - construite par le comte Potocki.



« Une petite chapelle, dans une propriété privée, sur la rive droite de l'Eure et au carrefour de routes de Dreux, Anet et Montreuil est à l'endroit où se trouvait la chapelle du prieuré de Notre-Dame des Sept Joies. Et sur la droite de la route de Fermaincourt à Montreuil on peut voir un château qui fut la maison du prieur du même prieuré connu sous l'appellation de « château de Fermaincourt ». »¹

3 – Le château de Chérisy

Ce petit château du XIX^e siècle est aujourd'hui investi par la mairie. La partie avant du parc a été transformée en parking mais si la partie arrière a perdu quelques arbres, la grande majorité de cet espace paysager a été maintenu et transformé en parc public.



¹ Cahier n°34 (2016-2017) de la Société des Amis du Musée, des Archives et de la Bibliothèque de Dreux, Bernard Louis HEMERY

I.2 PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

- o Aucune démolition n'est autorisée.
- o En cas de nécessité de travaux, ceux-ci seront faits à l'identique pour l'aspect et pour les matériaux utilisés.
- o Toute intervention devra respecter les décors, traces historiques et ne pas porter atteinte à l'intégrité du bâtiment (matériaux et forme de couverture, percements...).
- o Les capteurs solaires sont interdits.

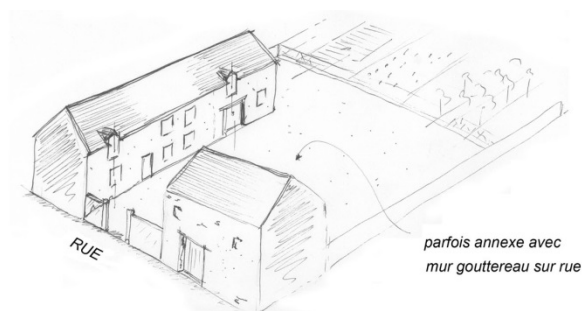
II. LE PATRIMOINE IDENTITAIRE

II.1 DESCRIPTION

Les bâtiments que l'on rencontre sur le centre de Chérisy sont généralement peu élevés, à R+C, avec des combles de petites dimensions. Cela s'explique par un espace de stockage de capacité réduite, en raison d'activité essentiellement maraîchères sur ce secteur (terres fertiles mais souvent inondables). Cela dissocie notamment ces ensembles, de ceux que l'on trouve sur Raville.

Les bâtiments d'identité rurale

L'implantation se fait toujours sur rue, avec des bâtiments perpendiculaires à la voie ou en L, présentant un pignon sur rue. De rares ensembles plus importants développent un bâtiment en fond de cour, mais dont l'arrière est à l'alignement sur l'autre rue (photo 1)



CHERISY : UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL IDENTITAIRE

mise en place de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les bâtiments d'identité rurale - cas de Raville

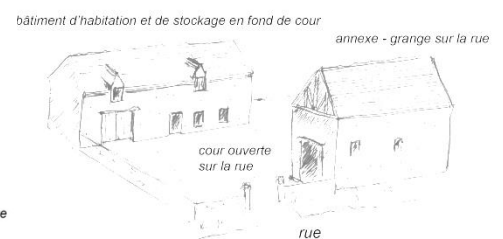
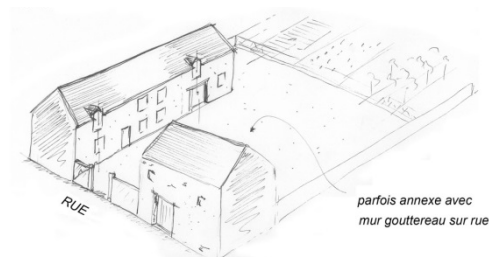
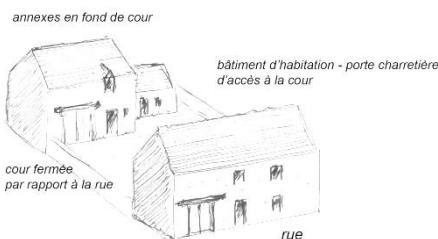
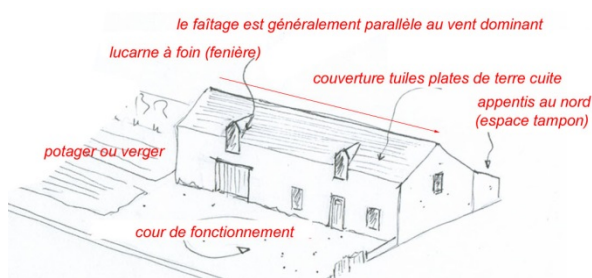
Les anciennes propriétés agricoles se composent de bâtiments d'habitation en fond de parcelle ou perpendiculaire à la voie, libérant un espace de cour de fonctionnement, majoritairement traitées en jardins aujourd'hui.

Les annexes se répartissent autour de la cour avec le plus souvent les grandes granges à l'alignement, tournées vers la rue.

Quelles que soient les configurations, l'alignement est toujours marqué par un bâtiment, par le mur gouttereau ou le pignon. Les implantations avec pignon sur rue sont principalement les éléments de type « longère »².

La grande majorité des bâtiments présente une toiture à 2 pans et un volume homogène à R+C, avec un étage de toit généralement percé de lucarnes passantes (ou fenières)³ et relativement haut pour optimiser le stockage.

Le principe d'implantation d'un bâtiment de type « longère »



² longère : Bâtiment étroit se développant en longueur selon l'axe de la faîtière et regroupant plusieurs usages sous un même volume de toiture: habitation, grange et autres espaces de stockage.

³ lucarne fenièr : lucarne à l'aplomb de la façade, permettant anciennement de monter dans le comble le foin et autres éléments à stocker.

Les granges



Les granges possèdent des volumes plus importants correspondant à R+2. Contrairement aux longères, en plus d'un volume important, elles sont à usage unique de stockage, parfois totalement indépendantes, parfois accolées au bâtiment d'habitation.

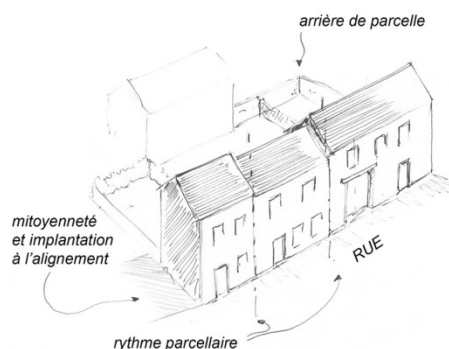
Elles sont généralement d'accès direct depuis la rue sur laquelle s'ouvrent les larges portes. Cette disposition peut faire penser que ces espaces de stockage de machines et de cultures, pouvaient être partagés par plusieurs agriculteurs. Certaines dispositions peuvent être différentes dans des corps de fermes qui étaient plus importants à l'origine, et qui possédaient des granges alors ouvrant directement sur leur cour.

CHERISY : UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL IDENTITAIRE

mise en place de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

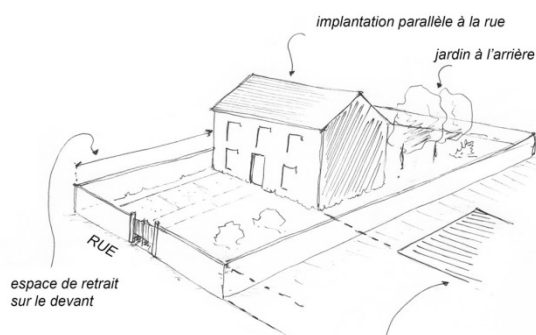
Les maisons de bourg

Les maisons dites de bourg sont implantées à l'alignement sur rue par le mur gouttereau (sauf dans le cas de croisements où l'un des alignements se fait, bien entendu, par le mur pignon), en s'appuyant généralement sur les deux mitoyens, présentant ainsi un front continu sur la voie. Les façades sont ordonnancées avec des décors comme les bandeaux, les corniches et les encadrements de baies. La volumétrie moyenne est de R+1, avec des toitures à 2 pans ou 4 pans en angle.



Les maisons bourgeoises

Ces demeures présentent toujours le pignon à l'alignement sur rue. Elles ont 2 ou 4 pans, avec une façade composée avec symétrie centrale. La couverture en ardoise est marquée par 2 cheminées monumentales implantées côtés pignons. Ces ensembles présentent à la fois un bâtiment avec de nombreux décors, mais également un jardin accompagné généralement d'une clôture ajourée (grille sur mur bahut) souvent doublée d'une haie, et d'un portail. La volumétrie, relativement haute est de R+1+C. Une demeure plus cossue se trouve sur le haut de Fermaincourt « Les Hirondelles » et présente une forme de toiture rappelant un avant-corps (photo 1)



1

Les Moulins de l'Eure

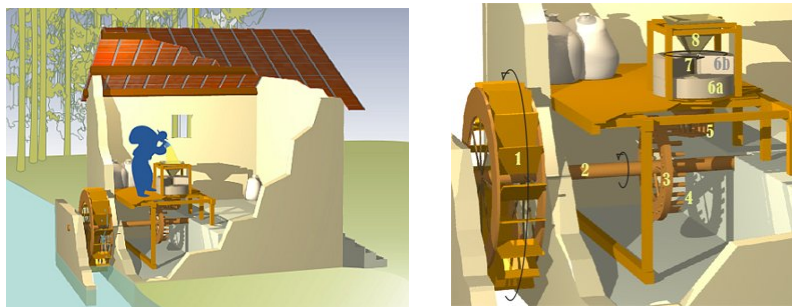
Les Moulins de Chérisy sont reconnus au titre du label Architecture industrielle fin 1930 – le 26-03-2016

« La rivière Eure qui traverse la commune du sud au nord-ouest alimente trois moulins à farine dont un à Cheribon (six paires de meules), un au hameau du petit Cheribon (une paire de meules) et le troisième à Osmeaux (6 paires de meules). La rivière des Châtelets, dérivation de la Blaise affluent de l'Eure, alimente le moulin du Clos Regnier (une paire de meules) déjà cité. Les farines des moulins de Cheribon et d'Osmeaux sont dirigées sur Paris ou Laigle, les produits des autres sont consommés dans la localité. »⁴

Deux types de moulins se rencontrent sur le cours de l'Eure et de la rivière des Châtelets dans sa traversée du territoire de Chérisy :

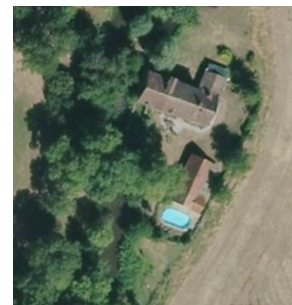
- Les moulins à fonctionnement horizontal, mémoire des implantations anciennes. Leur hauteur ne dépasse pas R+1, avec un espace de stockage à l'étage. Ils rappellent par leur volumétrie les ensembles ruraux identitaires. Ce sont les éléments les plus anciens : le moulin du Clos Régnier, et l'ancien moulin de Chérisy.

Moulin à blé XVIII^e - première étape



Détail des mécanismes d'un moulin à blé du XVIII^e siècle, © Service régional de l'inventaire de Poitou-Charentes / Zoé Lambert, 2007
La roue à eau est mue par la force du courant, qui la fait tourner : cette énergie est transformée en mouvement mécanique circulaire.

La roue du moulin (1) est reliée, par l'intermédiaire de l'arbre (2), au rouet de fosse (3). Ce rouet, muni de dents d'engrenage, alluchons (4), entraîne une lanterne (5), fixée à une pièce métallique, l'anille, qui fait bouger la meule supérieure (courante) (6b) au-dessus de la meule dormante (6a). Un trou au centre de la meule supérieure, l'œillard (7), permet le passage du blé, versé de la trémie (8), entre les deux meules.



Source : page facebook « Moulins de Chérisy »

⁴ Sources : Cahier de Joseph AUGER de Marsauceux, archives personnelles. Saisie Mireille Rousseau. Centre de Recherches Généalogiques du Perche-Gouët.

CHERISY : UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL IDENTITAIRE

mise en place de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

- Les moulins à l'anglaise et les minoteries sont arrivés dans un second temps avec l'évolution des systèmes mécaniques ce qui se traduit par une hauteur beaucoup plus importante des moulins. C'est le cas des bâtiments du moulin du petit Chérisy, moulin à l'anglaise (3), de Chérisy (1) et du moulin des Osmeaux (2). Seuls les deux derniers sont encore en activité et sont de vraies minoteries.



Schéma d'un moulin à l'anglaise, dans les années 1830 © Service régional de l'inventaire de Poitou-Charentes / Zoé Lambert, 2007

La roue hydraulique (1), reliée au rouet de fosse (2), entraîne deux paires de meules (5) grâce à divers organes de transmission en fonte (pelote, rouet de volée et lanternes). Ces meules sont supportées par un beffroi, assemblage de charpente (3).

Les sacs de grain à moudre sont hissés au dernier étage par une poulie extérieure. Le blé est versé dans un nettoyeur (4) pour en retirer les mauvaises graines et les cailloux. Le grain nettoyé est écrasé, à A l'étage intermédiaire, par une paire de meules (5) renfermée dans une caisse de bois ou archure. Par un système de goulotte (6), la mouture est recueillie au niveau inférieur dans un sac. La mouture est ensuite remontée au niveau supérieur et passée dans une bluterie (7), afin de séparer les différentes qualités de produit : farine blanche prête à être livrée, gruaux ou semoules, qui vont effectuer un nouveau passage à la meule et son (enveloppe du grain).

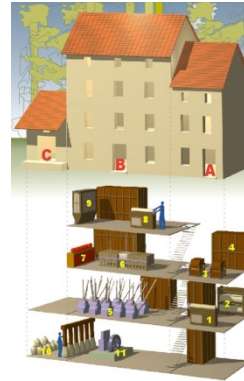


Schéma d'une minoterie dans les années 1930 © Service régional de l'inventaire de Poitou-Charentes / Zoé Lambert, 2007

A : Dans l'atelier de nettoyage, le grain est débarrassé de ses impuretés par des passages dans une série de machines : trieur (1), nettoyeur (2) brosse (3). Puis, il est stocké dans une chambre ou cellule à blé propre (4). Un système de chaîne à godets le transporte ensuite d'une machine à l'autre.

B : Dans l'atelier de mouture, le blé nettoyé est broyé par des passages successifs entre les cylindres cannelés d'un broyeur (5); chacun de ces passages est suivi d'un blutage dans un plansichter (6), qui sépare les sons et classe par grosseur les produits tamisés, qui sont réexpédiés vers des cylindres aux cannelures de plus en plus fines. Les derniers passages de ces semoules et gruaux s'effectuent entre des cylindres lisses. Une bluterie de sûreté (7) permet ensuite l'obtention d'une farine de qualité irréprochable. Le son passe dans une brosse (8), dite finisseur de son, destinée à le débarrasser des dernières particules. En permanence, un filtre (9) retient les poussières contenues dans l'air de l'établissement.

C : Dans l'atelier de conditionnement, la farine, ainsi que le son, sont conditionnés en sacs (10).

L'ensemble des mécanismes de l'établissement est entraîné par un moteur (11) thermique ou électrique.



Le moulin à l'anglaise

CHÉRISY : UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL IDENTITAIRE

mise en place de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les lavoirs de l'Eure

Mémoire d'un fonctionnement social aujourd'hui disparu, les lavoirs de Chérisy font partie du patrimoine de la commune et de son rapport à la rivière. Le premier présenté ci-dessous à gauche, est d'un linéaire important se trouve à proximité du moulin de Chérisy et le second, plus modeste, se trouve au pied du pont de Fermaincourt en arrivant depuis Montreuil. Les deux ont conservé leurs dalles de lavage.



Source : lavoir.org



Source : lavoir.org

Deux autres lavoirs également se situent le long du Loir : le lavoir du moulin du Petit Chérisy et le lavoir rue du moulin/ rue des Rougemonts.

Les clôtures

Les murs de clôtures et leurs portails font partie intégrante de l'identité et de la qualité urbaine de Chérisy. Ils marquent notamment fortement les secteurs de Raville et de Fermaincourt. Le mur de clôture en silex hordé à la terre, en moellon enduit à pierre vue ou entièrement recouvert est généralement percé d'une porte piétonne et d'une porte charretière. La quasi-totalité des portails sont en briques. Ils ne sont traditionnellement pas recouverts pour permettre le passage de charrettes chargées ou de tracteurs.



Un portail remarquable en pierre de taille avec décor de brique : La Mésangère.



Cette ferme appartenait au Marquis de Sourches en 1759. Il existe un plan du fief de la Mesangère aux archives d'Eure et Loir.

II.2 PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

1. Les maisons de bourg

- o Dénaturation interdite
- o Préservation de l'implantation
- o Préservation de la volumétrie
- o Préservation de l'ordonnancement de la façade
- o Positionnement des nouvelles ouvertures de toit axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie.
- o Les châssis de toit doivent être encastrés dans la couverture et non pas en saillie. Ils seront dépourvus de store ou volet roulant extérieur en surépaisseur par rapport au plan de vitrage.
- o Préservation des décors en place
- o Maintien des volets battants et persiennes en place
- o Les capteurs solaires ne devront pas être perçus du domaine public et de pas porter atteinte à la lecture de l'identité patrimoniale du bâtiment. Ils doivent être encastrés dans la couverture. L'implantation des panneaux sera limitée en une bande homogène en partie basse de la toiture au plus près de l'égout.

2. Les maisons bourgeoises

- o Dénaturation interdite
- o Préservation de la volumétrie et du matériau de couverture
- o Préservation des cheminées
- o Préservation de l'ordonnancement de la façade et notamment de la symétrie centrale
- o Positionnement des nouvelles ouvertures de toit axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie en respectant l'équilibre et la symétrie centrale.

- o Les châssis de toit doivent être encastrés dans la couverture et non pas en saillie. Ils seront dépourvus de store ou volet roulant extérieur en surépaisseur par rapport au plan de vitrage.
 - o Préservation des décors en place
 - o Maintien des volets battants et persiennes en place
 - o Préservation des perrons et marquises
 - o Les capteurs solaires sont interdits.
3. Les bâtiments d'identité rurale dont les granges et les cours
- o Dénaturation interdite
 - o Préservation de l'implantation
 - o Préservation de la volumétrie et du matériau de couverture si celui-ci correspond à la mise en œuvre traditionnelle : petite tuile plate de terre cuite traditionnelle 65 unités/m² minimum.
 - o Positionnement des nouvelles ouvertures de toit axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie.
 - o Les châssis de toit doivent être encastrés dans la couverture et non pas en saillie. Ils seront dépourvus de store ou volet roulant extérieur en surépaisseur par rapport au plan de vitrage.
 - o Limiter les percements sur les façades nord
 - o Maintenir le caractère rural des grandes granges en ajustant le nombre de percements : cf. fiche guide
 - o Maintenir dégagées les cours repérées sur le plan de zonage
 - o Les capteurs solaires ne devront pas être perçus du domaine public.
Ils doivent être encastrés dans la couverture. L'implantation des panneaux sera limitée en une bande homogène en partie basse de la toiture au plus près de l'égout.

Le portail de La Mésangère :

- o Aucune démolition n'est autorisée
 - o Préservation et restauration à l'identique.
4. Les moulins
- o Préservation de la volumétrie
 - o Préservation des décors en place et des percements
 - o Maintien des traitements de façades (enduit ou brique)
 - o Maintien de la proportion et de l'ordonnancement des ouvertures
 - o Maintien notamment des ouvertures passantes et des éventuelles poulies en place
 - o Positionnement des nouvelles ouvertures de toit axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie.
 - o Les châssis de toit doivent être encastrés dans la couverture et non pas en saillie. Ils seront dépourvus de store ou volet roulant extérieur en surépaisseur par rapport au plan de vitrage.
 - o Maintien et entretien des roues encore en place.

5. Les lavoirs

- o Aucune démolition n'est autorisée
- o Préservation et restauration à l'identique.

6. Les murs

- o Préservation et entretien des murs de mise en œuvre traditionnelle
- o Tout percement nécessaire ne devra pas porter atteinte à la qualité de l'ensemble. Il devra reprendre la mise en œuvre des ouvertures traditionnelles existantes sur le linéaire du mur avec une qualité de traitement permettant une intégration correcte dans l'ensemble.

7. Les portails

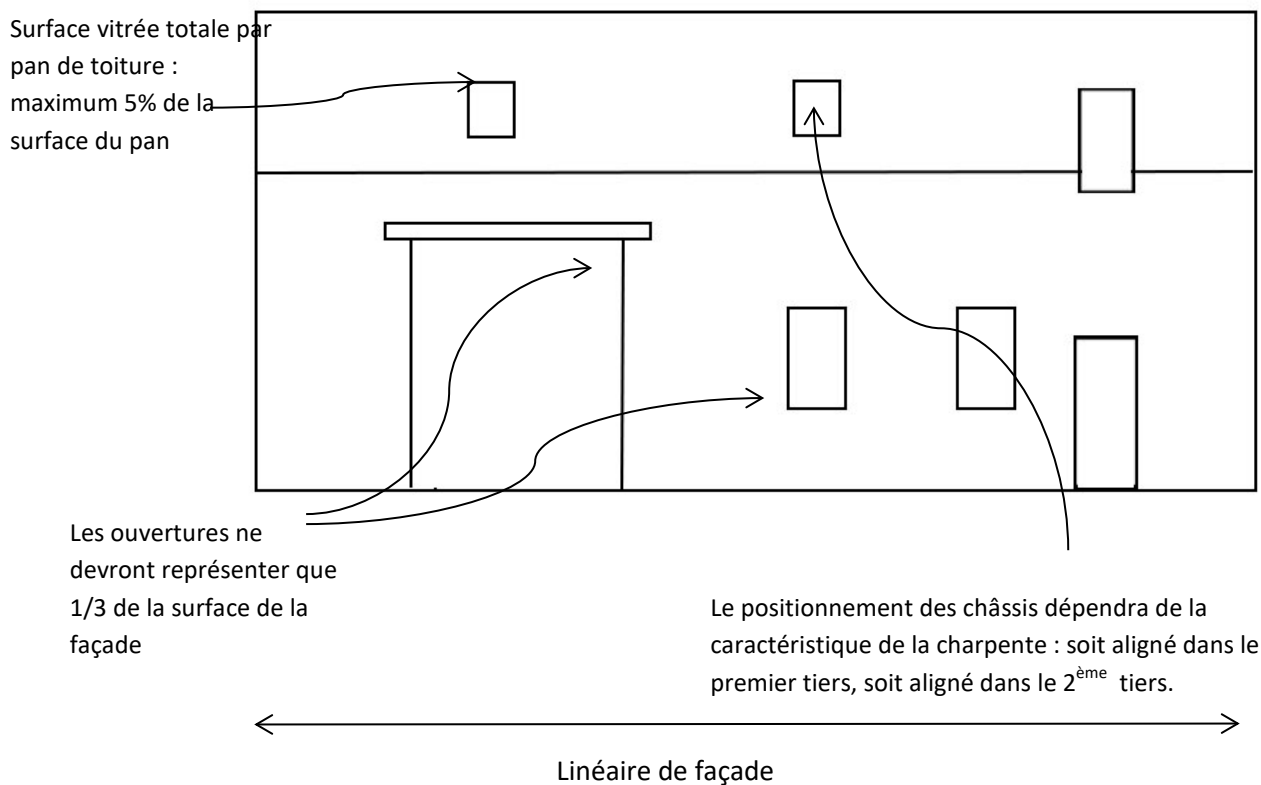
- o Préservation et entretien des portails de mise en œuvre traditionnelle en brique
- o Aucune couverture ne sera autorisée sur les portails repérés n'en comportant pas.

EN CAS DE CHANGEMENT DE DESTINATION DES GRANGES

Les principes :

- Permettre le changement de destination de ces granges afin d'accueillir des logements tout en préservant ce qui caractérise ce type d'architecture :
 - o Maçonnerie massive et grand volume de couverture peu percé, pente entre 40° et 45°.
 - o Pignon généralement plein entre 6 et 7 m de large en moyenne
 - o Façade nord peu ouverte, les annexes de fonctionnement y sont souvent accolées pour une meilleure isolation thermique du volume principal.
 - o Façade sud avec les fenêtres, porte et lucarnes disposées selon la fonctionnalité intérieure.

Principes généraux des façades visibles depuis l'espace public :



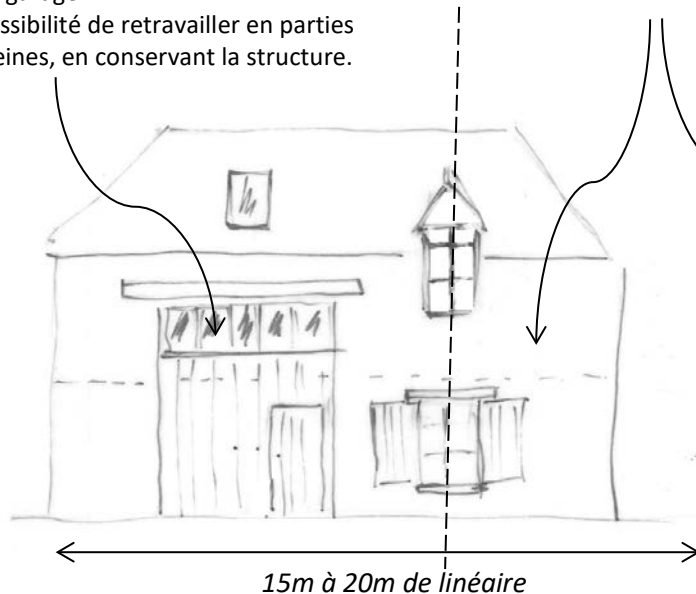
CHERISY : UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL IDENTITAIRE
mise en place de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

exemple :

Façade sur voie

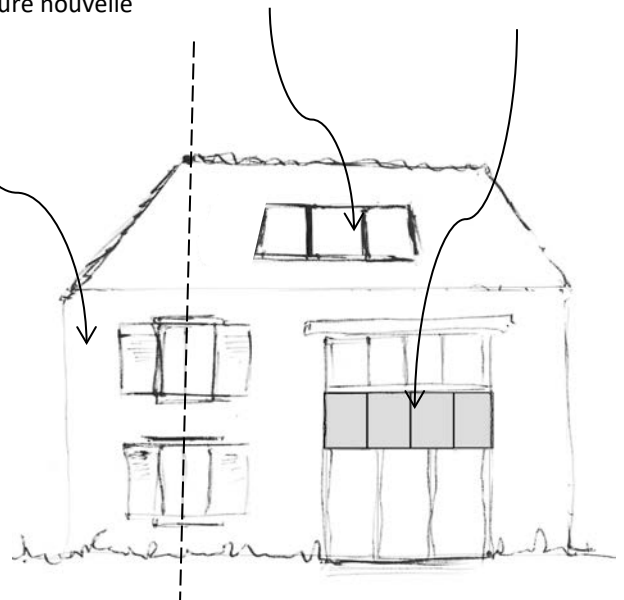
Maintien de la structure de la porte de grange avec vitrage en imposte si besoin de garage.
Possibilité de retravailler en parties pleines, en conservant la structure.

Linéaire jusqu'à 15/20m :
Une travée d'ouverture nouvelle



Façade sur jardin les différentes mises en œuvres possibles

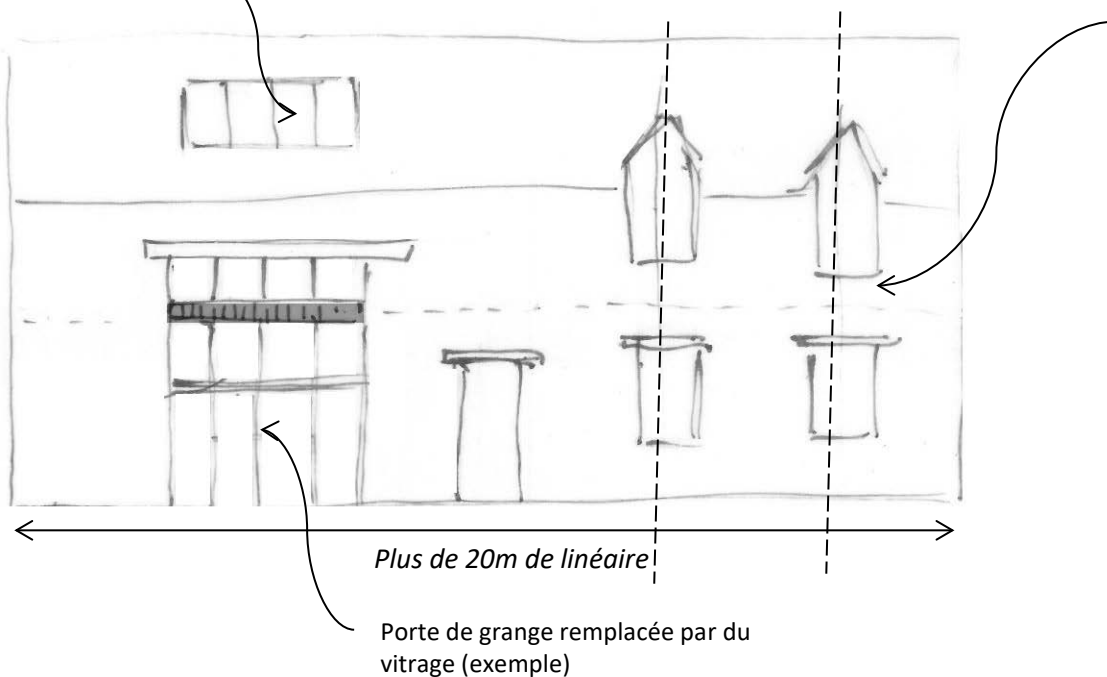
Possibilité de verrière, ou de capteurs solaires en couverture ou en façade



Façade sur jardin avec linéaire plus important – équilibrage des percements

Autre type de percement sur grande pièce : verrière
Châssis et lucarnes (si possible passante pour conserver une identité rurale)

Linéaire à partir de 20m :
Deux travées (souvent au moins une préexistante), ou une grande travée avec proportion porte de grange.



Qu'entend-t-on par « dénaturation » ?

Dans le cas présent, c'est faire perdre à un bâtiment « traditionnel » les éléments caractéristiques qui le définissent.

De manière générale, les bâtiments repérés au titre de l'article L 151-19, présentent un gabarit cohérent avec la typologie du bâtiment et qui participe de l'intérêt de celui-ci. **Aucune surélévation** ne sera donc possible sur ces bâtiments.

Maintenir l'équilibre des percements, même dans les évolutions : conserver les proportions et le traitement décoratif. Ce point est particulièrement important comme dans le cas ci-dessous où la façade, transformée, possède des baies ordonnancées et une symétrie centrale de composition. En effet, la façade devait autrefois posséder en rez-de-chaussée une devanture, comme en témoignent encore les deux piédroits.



Des modifications moins visibles, mais préjudiciables néanmoins : l'ancienne porte, si elle reste dans sa proportion, a été murée et sert aujourd'hui pour les caissons électriques.

Des exemples de modification ou de création d'ouvertures inadaptées par leur traitement.



Attention aux changements de menuiseries : Un changement inadapté de menuiseries : à gauche disparition des volets, mise en place de volets roulants avec caisson apparent qui limite la lumière offerte par le vitrage. A droite, disparition des volets, des décors d'encadrement de baies (encore visible sous l'enduit ciment). De plus, les auvents très volumineux accentuent l'aspect « pavillon » déjà fortement commencé avec les autres modifications.



Qu'entend-t-on par « porter atteinte » ?

Il s'agit de tous travaux ou constructions à proximité d'un bâtiment repéré et qui viendrait modifier de manière significative la perception que l'on a de ce bâtiment : soit par une hauteur trop importante, soit par un traitement architectural qui trancherait fortement avec le bâtiment repéré, soit par une mise en œuvre d'éléments ou un positionnement inapproprié.



- *Pignon avec couleur inappropriée*
- *Panachage de tuiles de couleur trop claire en partie centrale*
- *Importante surface de capteurs solaires*

Liste des essences végétales conseillées

Les haies :

Les haies champêtres et bocagères permettent de lutter contre l'érosion des sols et jouent également rôle de brise-vent, de réservoir d'eau et de régulateur thermique. Elles permettent l'équilibre des espèces à la fois comme habitat mais aussi comme éléments du réseau de corridor pour la faune.

Elles sont composées d'arbres et d'arbustes d'espèces champêtres :

Arbustes :

Acer campestre / Erable champêtre
Cornus mas / Cornouiller mâle
Cornus sanguinea / Cornouiller sanguin
Carpinus betulus / Charme commun
Crataegus monogyna / Aubépine
Rubus idaeus / Framboisier
Corylus avellana / Noisetier
Prunus spinosa / Prunellier
Euonymus europaeus / Fusain d'Europe
Syringa vulgaris / Lilas commun
Rosa canina / Eglantier
Ligustrum vulgare / Troène commun
Viburnum opulus / Viorne obier
Sambucus nigra / sureau noir
Hippophae rhamnoides / argousier

....

Arbres :

Acer campestre / Erable champêtre
Fagus sylvatica / Hêtre
Sorbus aria / Alisier blanc
Castanea sativa / Châtaignier
Quercus robur / Chêne pédonculé
Quercus petraea / Chêne sessile
Fraxinus excelsior / Frêne
Prunus avium / Merisier
Sorbus aucuparia / Sorbier des oiseleurs
Alnus glutinosa / Aulne
Carpinus betulus / Charme commun
Ulmus campestris / Orme champêtre

....

Plantes grimpantes :

Vitis vinifera / Vigne
Parthenocissus quinquefolia / Vigne vierge
Rosa / Rosier
Clematis / Clématite
Wysteria / Glycine

Glossaire

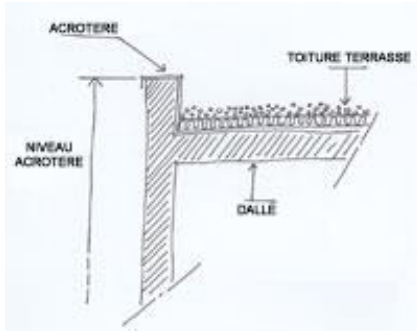
Sont portées dans le glossaire les définitions des mots suivis d'un « * »

Abords : Parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement.

Annexes / Locaux accessoires : On considère comme **local accessoire** à une construction principale tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un même usage. Pour une maison d'habitation, il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardins, d'un appentis, d'une piscine ...

Accès : Correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

Acrotère : Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer les rebords ou les garde-corps, pleins ou à claire-voie.



Affouillement : Action de creuser le sol.

Alignement : Limite séparative entre le terrain d'assiette du projet (généralement domaine privé) et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Bardage : Revêtement d'un mur extérieur mis en place par fixation mécanique avec généralement un isolant thermique intermédiaire avec la maçonnerie.

Camping (Habitations Légères de Loisirs, camping-car, caravanes, mobil-home/bungalow) : Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

Carrière / gravière : Lieu d'extraction de matériaux de construction (granulats, pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

Clôture : Ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Néanmoins, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace d'habitation - espace d'activité - espace cultivé, etc. La clôture comprend les piliers et les portails.

Construction : Tous travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre).

Construction principale : C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même destination.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales proviennent des précipitations atmosphériques. On considère comme eaux pluviales les eaux de ruissellement et d'arrosage provenant des toitures, terrasses, jardins, cours et voiries.

Eaux usées : Les eaux usées proviennent des utilisations domestiques (lessive, toilettes, vaisselles, etc.) ou non domestiques (eau de processus industriel par exemple). L'assainissement de la ville est de type séparatif.

Egout du toit : Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Enduit : Mélange pâteux ou mortier avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute, en général pour lui donner une surface uniforme et plane, et éventuellement d'autres caractéristiques ; à l'extérieur pour la protéger des intempéries et souvent constituer un parement uniforme à caractère décoratif.

Energies renouvelables : (EnR en abrégé) sont des formes d'énergies dont la consommation ne diminue pas la ressource à l'échelle humaine (une énergie renouvelable est une source d'énergie se renouvelant assez rapidement pour être considérée comme inépuisable à l'échelle de temps humaine). Les énergies renouvelables sont issues de phénomènes naturels réguliers ou constants provoqués par les astres, principalement le [Soleil](#) (rayonnement), mais aussi la [Lune](#) (marée), la [Terre](#) (énergie géothermique) et le Vent (énergie éolienne).

Espaces boisés classés : Le classement en espaces boisés classés ou EBC est une procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts, notamment en milieu urbain ou péri-urbain. Selon l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Il peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies et des plantations d'alignements.

Exhaussement : Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Extension : C'est un ajout à une construction existante qui ne peut en aucun cas représenter une surface supérieure à la construction d'origine. L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension communique avec la construction existante, à la différence d'une annexe.

Façade : Face verticale en élévation d'un bâtiment.

Faîtage : Ligne horizontale de partage des eaux pluviales sur la toiture.

Gabarit : Enveloppe extérieure d'un volume (longueur, largeur et hauteur).

Habitat individuel : Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle et généralement situé sur une seule unité foncière.

Limites séparatives / limites parcellaires : Limites entre propriétés limitrophes (hors limites avec l'espace public).

On distingue :

- les limites latérales situées entre deux propriétés,
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

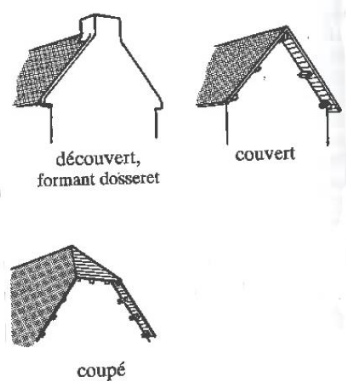
Locaux accessoires / Annexes : On considère comme **local accessoire** à une construction principale tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un même usage. Pour une maison d'habitation, il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardins, d'un appentis, d'une piscine ...

Mur gouttereau : Dans une construction, le mur gouttereau est le mur de façade reliant les murs pignons, et portant une gouttière ou un chéneau.

Niveau : Étages constituant un ensemble construit, est compris le rez-de-chaussée. Par exemple : 2 niveaux = R + 1 étage. Un niveau est compté pour 3 mètres.

Personne à Mobilité Réduite (PMR) : Toutes personnes ayant des difficultés pour se déplacer, telles que par exemple : personnes souffrant de handicaps sensoriels, intellectuels, les passagers en fauteuil roulant, personnes handicapées des membres, personnes de petite taille, personnes portant des bagages lourds, personnes âgées, femmes enceintes, parents avec enfants (y compris enfant en poussette). Définition utilisée au niveau internationale validée au niveau européen par le Parlement européen en date du 14 février 2001. (source : CERTU)

Pignon : Partie du mur triangulaire délimitée par les toitures.



Source : Dicobat

Plancher : Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

Pleine terre : Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées* ou pluviales*).

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Retrait : Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle). Il se mesure horizontalement à la limite séparative.

Revêtements perméables : Matériaux permettant l'absorption et/ou l'évacuation des eaux

Rez-de-Chaussée : Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

Servitudes : En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,
- d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

Sol ou terrain naturel : Sol existant avant tout remaniement (remblai ou déblai).

Solutions liées au développement durable : mise en place de techniques d'économie ou de production d'énergie.

Sous-sol : Étage de locaux situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

Terrain ou unité foncière : Ensemble de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

Terrain d'assiette : Le terrain d'assiette est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

Toiture terrasse : Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures à pans. Elle peut être végétalisée.

Voie / Voirie de circulation : Subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules. [Article R110-2](#) du code de la route.

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).

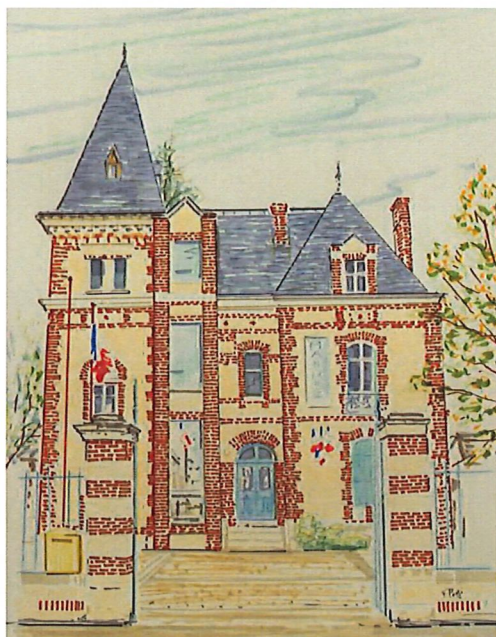
Voie ouverte au public : S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.

Voie réservée aux seuls habitants et leurs visiteurs : S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

Les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions et schémas explicatifs du glossaire.

DÉPARTEMENT D'EURE ET LOIR

COMMUNE DE CHÉRISY



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

Eve PELLAT PAGÉ
Urbaniste O.P.Q.U.
Géographe
C.E.A.A. Patrimoine
Spécialisation A.E.U.
Membre de la S.F.U.

Jean-Pierre LOURS
Architecte D.P.L.G.
Urbaniste O.P.Q.U.
D.E.A. analyse &
Aménagement
Membre de la SFA

Anne CAZABAT
Architecte du
Patrimoine & D.P.L.G.
D.E.A. Histoires
socio-culturelles
Enseignante à Chaillot

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800981-2022-1018-20221018007-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/10/2022

Affichage : 05/10/2022

MODIFICATIONS :

1704b

Juillet 2022

REVISION PRESCRITE EN DATE DU 19 DECEMBRE 2014
PROJET ARRETE EN DATE DU 21 SEPTEMBRE 2018
APPROUVE EN DATE DU 26 OCTOBRE 2021

Michel LETHUILLIER



Maire de CHERISY

Pour l'avis des habitants par le préfet - Bureau d'Etudes - Aménagement, Urbanisme, Architecture

Tél. 02.47.05.23.00 - Fax. 02.47.05.23.01 - www.be-aua.com

A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8100 €, R.C.S. TOURS 439 030 958, N° ordre national S 04947 - régional S 1155, Courriel : be-aua@wanadoo.fr
ge social : 168, rue George Sand 37 000 TOURS - Agence secondaire : 1, rue Guillaume de Varye, Résidence de l'Argentier 18 000 BOURGES



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800981-20221018-20221018007-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/10/2022

Affichage : 05/10/2022

Pour l'autorité compétente par délégation



[Handwritten signature]

1. RAPPEL DES PROCEDURES / EXPOSE DES MOTIFS

a. Rappel du contexte juridique

La loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, en modifiant l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, a instauré une nouvelle procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le régime de la modification simplifiée est réglé par les articles L153-45 et suivants du même code. Ces dispositions prévoient, en effet, que « dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 [article relatif à la procédure de modification de droit commun], et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet **la rectification d'une erreur matérielle**. [...] Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition [...]. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

La commune de Chérisy est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 octobre 2021. Aucune modification de droit commun, aucune modification simplifiée, aucune révision et autre évolution du PLU n'a été engagée pour l'instant.

Dans ce cadre réglementaire et au regard du contenu de la modification envisagée de rectification du règlement graphique à la suite d'une erreur matérielle, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

Dans un arrêt du 31 janvier 2020, n°416364, le Conseil d'État précise la notion de rectification d'une erreur matérielle permettant de recourir à la procédure de modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme (ancien article L.123-13-3 devenu l'article L.153-45, 3° du code de l'urbanisme).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800981-20221018-20221018007-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/10/2022

Affichage : 05/10/2022

Pour l'autorité compétente par délégation



Le juge précise ainsi que la procédure de modification simplifiée « est légalement possible en cas de malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme ».

SOMMAIRE

1. Rappel des procédures / exposé des motifs

- a. Rappel du contexte juridique
- b. Objet de la modification simplifiée
- c. Procédure de modification simplifiée

2. Notice explicative

- a. Justification de l'erreur matérielle sur le zonage
- b. Eléments modifiés

3. Conclusion

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800981-20221018-20221018007-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/10/2022

Affichage : 05/10/2022

Pour l'autorité compétente par délégation



b. Objet de la modification simplifiée

Le projet de modification simplifiée du PLU a pour objet, la rectification d'une erreur matérielle de zonage sur la parcelle ZO0073 en zone UB.

c. La procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée se déroule de la manière suivante :

- Elaboration du projet de modification simplifiée,
- Délibération du Conseil Municipal définissant les modalités de mise à disposition du public,
- Notification aux Personnes Publiques Associées,
- Publication et affichage des modalités de mise à disposition,
- Mesures de publicité :
 - o Publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département,
 - o Affichage en mairie. (8 jours au moins avant le début de la mise à disposition),
- Mise à disposition du public en mairie pour une durée d'un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations,
- Bilan de la mise à disposition et délibération du Conseil Municipal motivée d'approbation,
- Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité de la délibération relative à l'approbation de la modification simplifiée prévues à l'article R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme :
 - o La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois,
 - o Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
 - o La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au préfet en vue du contrôle de légalité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800981-20221018-20221018007-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/10/2022

Affichage : 05/10/2022

Pour l'autorité compétente par délégation

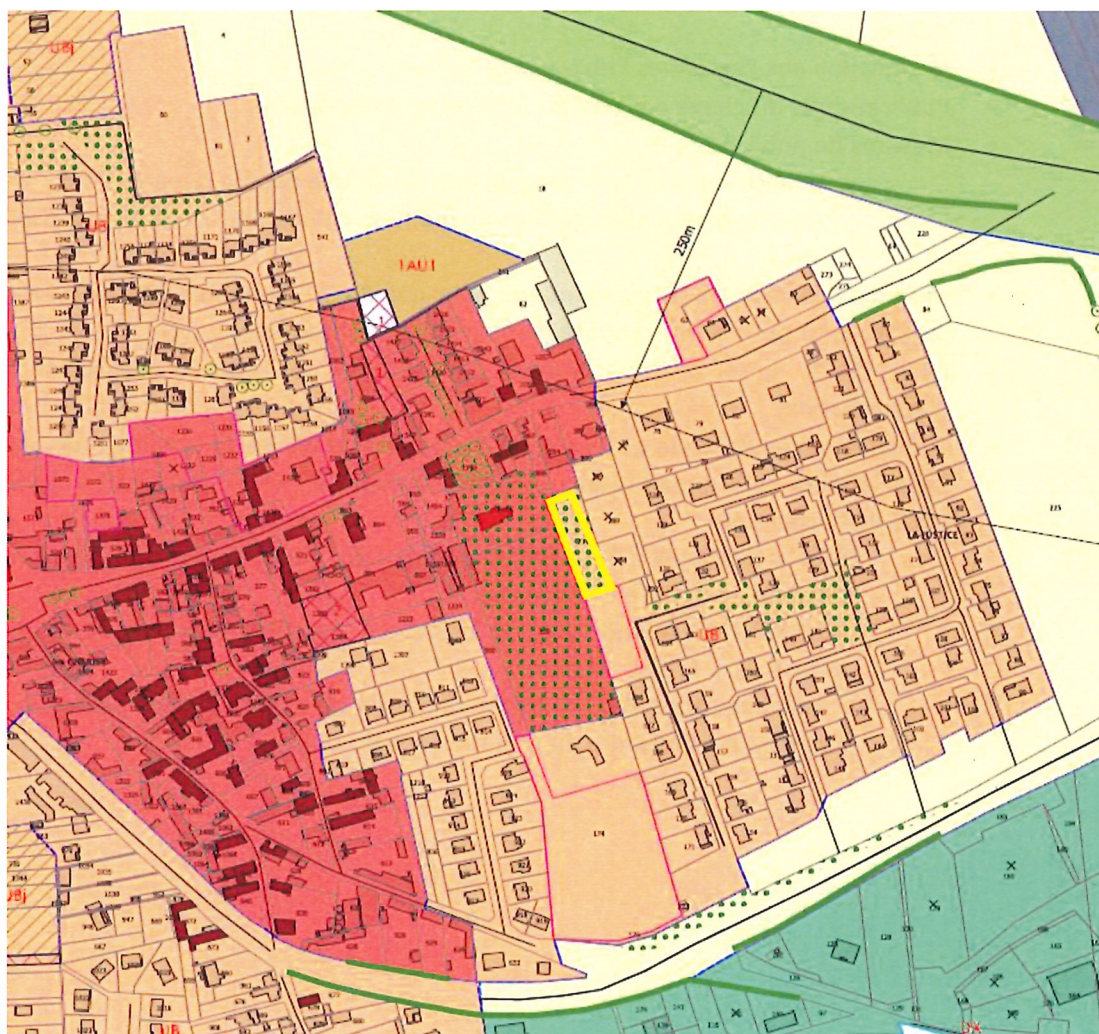


2. NOTICE EXPLICATIVE

a. Justification de l'erreur matérielle sur le zonage

La modification opérée à l'occasion de la présente procédure concerne le règlement graphique du centre bourg et plus précisément la parcelle ZO0073 située en zone UB.

Au PLU approuvé le 26 octobre 2021, ladite parcelle classée en zone UB porte une protection édictée en raison de la qualité des sites et des paysages (article L.151-19° du code de l'urbanisme).



Or, dans le rapport de présentation du PLU (page 146), et dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD (page 10) les cartographies figurant la trame verte et bleue et les secteurs de jardins ne concernent absolument pas cette parcelle. Seul le parc municipal limitrophe est repéré avec une protection édictée au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800981-20221018-20221018007-DE

Accusé certifié exécutoire

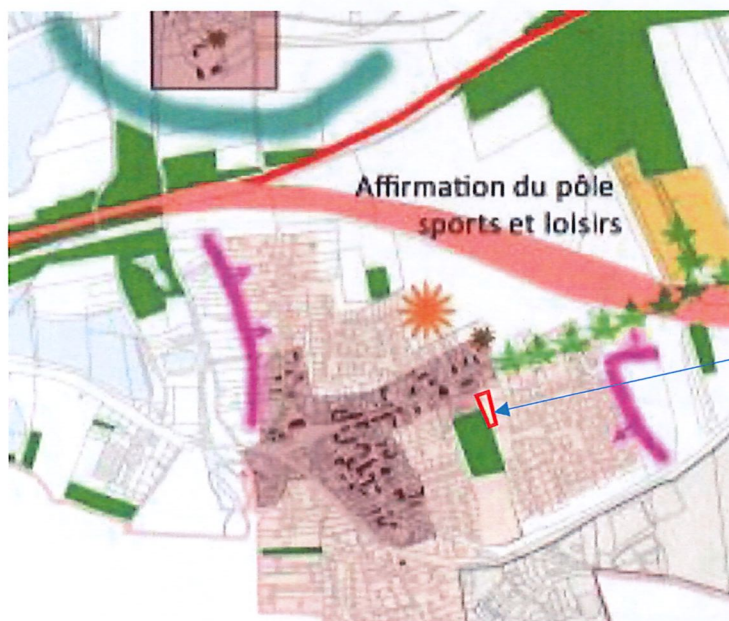
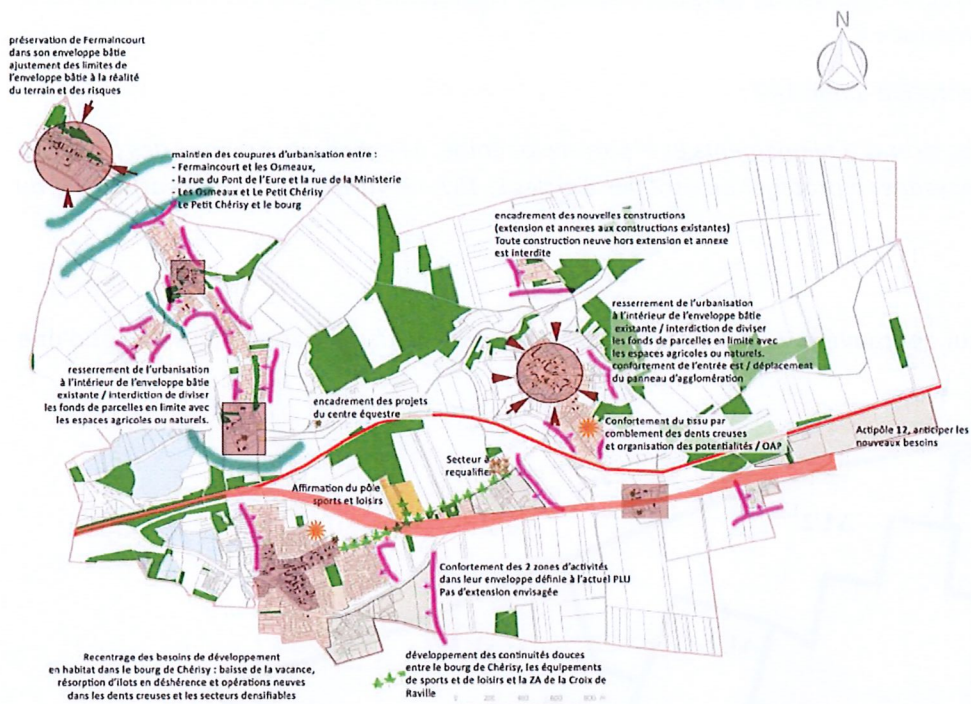
Réception par le préfet : 19/10/2022

Affichage : 05/10/2022

Pour l'autorité compétente par délégation



Les enjeux du développement urbain



Parcelle ZO0073

Ainsi, il ressort clairement de l'analyse des cartographies du rapport de présentation et du PADD que la parcelle ZO0073, en zone UB du PLU ne devrait pas faire l'objet d'un repérage comme élément de paysage à protéger et qu'il s'agit bien d'une erreur matérielle au moment de la transcription des enjeux et objectifs en zonage.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/10/2022

Affichage : 05/10/2022

Pour l'autorité compétente par délégation



« • les jardins publics (parc de la Mairie) et privés de qualité sont classés comme éléments de paysage à protéger (EPP) soumis à l'article L.151-19° du code de l'urbanisme constituant ainsi une véritable trame verte à l'intérieur des espaces urbanisés ».

« Les principaux boisements, arbres d'alignements et le parc de la mairie, à l'échelle du bourg et des hameaux se retrouvent en élément paysager à protéger au titre des articles L. 151-19° (arbres d'alignement) ou 23° du Code de l'Urbanisme. »

The map illustrates the urban planning zones of Pau, France. The zones are labeled as follows:

- AU1**: A large area in the center-right, mostly white with some orange building footprints.
- AU2**: A large area in the top center, mostly white with some orange building footprints.
- AU3**: A large area in the top right, mostly white with some orange building footprints.
- UB**: A large area in the bottom right, mostly white with some orange building footprints.
- UBa**: A large area in the center, mostly white with some orange building footprints.
- Xmi**: A small area in the bottom left, mostly white with some orange building footprints.
- Nmi**: A small area in the top left, mostly white with some orange building footprints.

The map also shows a river (Adour) in the bottom left corner and various street names and building footprints. A red rectangle highlights a specific area in the lower right, and a red circle highlights a specific area in the upper right.

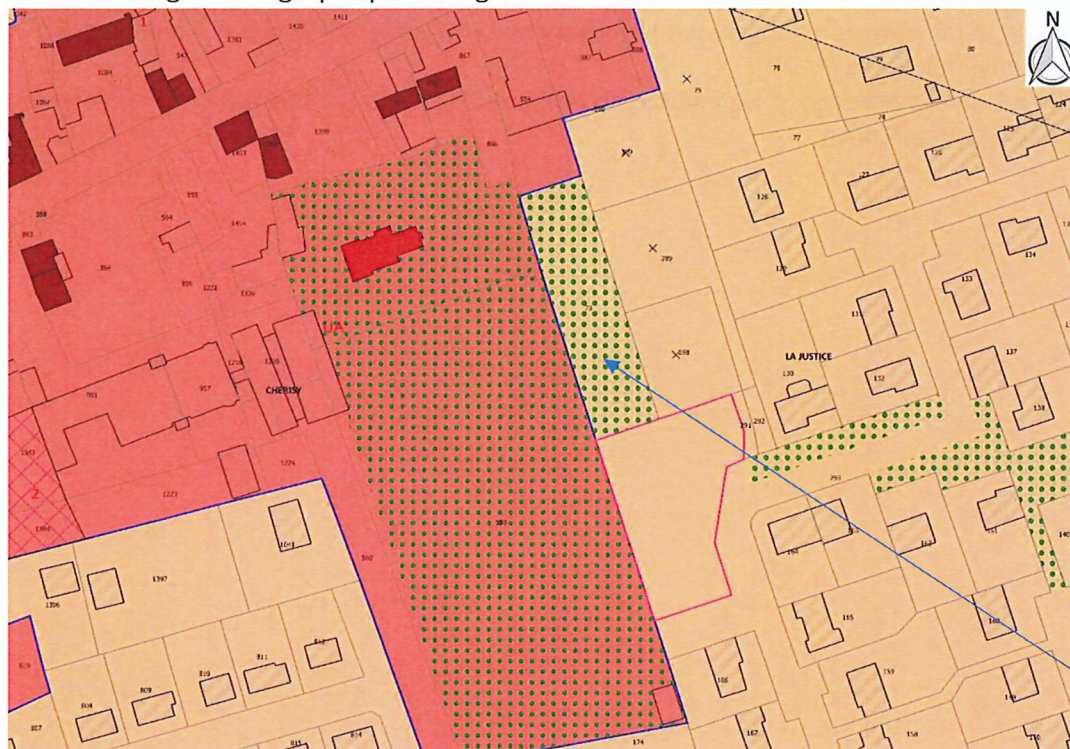
Affichage : 05/10/2022

Pour l'autorité compétente par délégation

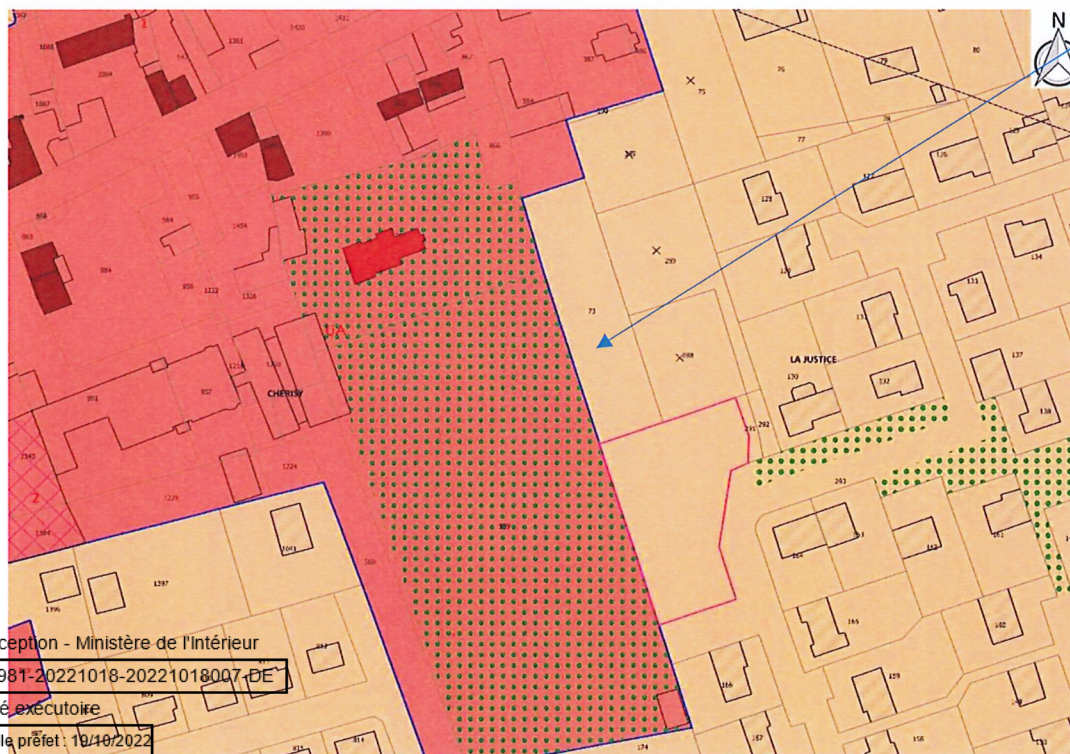


b. Les éléments modifiés

Extrait du règlement graphique en vigueur :



Extrait du règlement graphique à la suite de la modification simplifiée :



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800981-20221018-20221018007 DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/10/2022

Affichage : 05/10/2022

Pour l'autorité compétente par délégation



3. CONCLUSION

Cette procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sera mise à disposition du public. Elle reste mineure et n'impacte pas les orientations fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Elle ne remet pas en cause l'économie générale du projet du PLU initial et participe à une évolution normale du document approuvé.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800981-20221018-20221018007-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/10/2022

Affichage : 05/10/2022

Pour l'autorité compétente par délégation

