

Commune de

# Saussay

(Eure-et-Loir)

## Élaboration du plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 20 décembre 1994  
1<sup>re</sup> modification approuvée le 12 mai  
1995  
2<sup>e</sup> modification approuvée le 4 avril  
1996  
3<sup>e</sup> modification approuvée le 7  
novembre 1996

Plu prescrit le 15 novembre 2007  
Arrêt du Plu le 28 juin 2011  
Élaboration du Plu approuvée le  
28 juin 2012



Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil municipal du  
28 juin 2012  
approuvant le plan local  
d'urbanisme de la commune de  
Saussay

Le maire, Jacques Le Bihan

# Règlement

Date :

19 juin 2012

Phase :

Approbation

4

Mairie de Saussay, 28, rue du Centre (28210)

tél : 02 37 41 91 82/ fax : 02 37 41 61 14

courriel : [communedesaussay@wanadoo.fr](mailto:communedesaussay@wanadoo.fr)

Agence Gilson & Associés, urbanisme et paysage, 2, rue des Côtes 28000 Chartres

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
Article 1 Champ d'application territorial.....	3
Article 2 Division du territoire en zones.....	3
Article 3 Adaptations mineures de certaines règles.....	4
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	5
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua.....	6
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	6
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	6
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	9
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub.....	10
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	10
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	10
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	13
Chapitre III - Règles applicables à la zone Uh.....	14
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	14
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	14
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	17
Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ux.....	18
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	18
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	18
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	21
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	22
Chapitre V - Règles applicables au secteur 1AU.....	23
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	23
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	23
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	26
Chapitre VI - Règles applicables à la zone 2AU.....	27
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	27
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	27
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	28
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	29
Chapitre VII - Règles applicables à la zone A.....	30
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	30
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	30
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	32
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	33
Chapitre VIII - Règles applicables à la zone N.....	34
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	34
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	35
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	36
Annexes.....	37

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saussay (Eure-et-Loir).

## Article 2 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Ua, Ub, Uh et son secteur Uha, Ux et son secteur Uxc ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones : 1AU et 2AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Nc et Nj auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

### **À l'intérieur de ces zones, sont délimités :**

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

### **Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles :**

Caractère de la zone

#### **Section I nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

Article 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Article 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

#### **Section II conditions de l'occupation du sol**

Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives.

Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 Emprise au sol des constructions

Article 10 Hauteur maximale des constructions

Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

#### **Section III possibilités maximales d'occupation du sol**

Article 14 Coefficient d'occupation du sol

### **Article 3 Adaptations mineures de certaines règles**

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **AUX ZONES URBAINES**

# Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

Il s'agit de la zone urbaine de centre village. Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

## Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article Ua 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions à usage industriel ;
2. le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
3. les dépôts de véhicules ;
4. sont en plus interdits dans la **zone inondable** figurant au document graphique du règlement :
  - tout obstacle à l'écoulement des eaux
  - les sous-sols
  - toute nouvelle construction (sauf les extensions) dans les secteurs dont la submersion est supérieure à 1 m, ces secteurs figurent aux *cartes d'aléas de l'Eure de la crue type 1841* jointes en annexe au présent règlement.

### Article Ua 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les constructions à usage d'activités autres que celles figurant à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
2. les constructions à usage d'entrepôts sont autorisées dans le cas de réutilisation de constructions existantes ;
3. les constructions, installations et aménagements à usage agricole sont autorisés s'il s'agit d'annexe ou d'extension d'exploitations agricoles existantes ;
4. les abris pour animaux sont autorisés s'ils sont implantés à plus de 100 m de toute construction à usage d'habitation et si leur superficie est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> ;
5. dans les parties de la zone concernées par une **servitude de projet** seules sont autorisées les constructions et installations d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> ou les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette servitude de projet a une durée maximale de 5 ans qui court à compter de la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme. À défaut de projet approuvé par le conseil municipal dans les 5 ans, la servitude est levée et le règlement s'applique sans restriction.

## Section II - Conditions de l'occupation du sol

### Article Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les accès et caractéristiques des voies nouvelles publiques ou privées doivent répondre aux exigences de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

## **Article Ua 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Réseaux électriques : les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

### Réseau de télécommunication

Toute construction nouvelle devra prévoir le raccordement aux réseaux de télécommunication numériques. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Assainissement des eaux usées : le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### Alimentation en eau potable

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

## **Article Ua 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

## **Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

**Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux** : par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m.

**Extensions de constructions existantes, construction d'annexes accolées** : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

## **Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté des limites séparatives, soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à 1 m et égale ou inférieure à 8 m : les **vues droites**<sup>1</sup> depuis les étages sont interdites.

Constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à 1 m et égale ou inférieure à 5 m : les **vues obliques**<sup>2</sup> depuis les étages sont interdites.

**Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux** doivent être implantés en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m.

**Extensions de constructions existantes, construction d'annexes accolées** : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

---

<sup>1</sup> Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** est une vue parallèle au fonds voisin. Lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, on a une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.

<sup>2</sup> Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue oblique** ou latérale est perpendiculaire au terrain voisin, elle permet une vue de côté ou de biais en se penchant ou en tournant la tête.

## **Article Ua 8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

## **Article Ua 9      Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la superficie totale du terrain. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

## **Article Ua 10      Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder 5 m ; de plus, dans les combles, il ne sera pas aménagé plus d'un niveau habitable.

Toutes ces règles pourront ne pas s'appliquer :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration urbaine et architecturale ;
- aux bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la situation existante ;
- en cas de réhabilitation ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Dans la **zone inondable** figurant au document graphique du règlement, le plancher du rez-de-chaussée des constructions doit être au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de crue indiquée sur les *cartes d'aléas de l'Eure de la crue type 1841* jointes en annexe au présent règlement. Cette règle ne s'applique pas aux extensions à condition de ne pas aggraver la situation existante ; elle ne s'applique pas non plus aux garages.

## **Article Ua 11      Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Ua 11.1 - Restauration et extension de constructions identifiées au titre de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme**

Les préconisations concernant les éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme figurent dans la pièce *fiches descriptives des éléments identifiés au titre l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme*. Un cahier de préconisations architecturales est joint en annexe au présent dossier.

### **Ua 11.2 – Autres constructions**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

**Réhabilitation :** en cas de construction préexistante, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

#### **Pente des toitures**

- **Constructions principales :** sauf s'il s'agit de toitures terrasses ou horizontales, les toitures comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40° et égales ou inférieures à 50° comptés par rapport à l'horizontale.
- **Annexes accolées, annexes non accolées et extensions :** leurs pentes ne sont pas réglementées.
- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** leurs pentes ne sont pas réglementées.
- **Vérandas et verrières :** leurs pentes ne sont pas réglementées.

#### **Aspect des toitures**

Les tuiles de teinte noire, bleue ou anthracite sont interdites.

- **Constructions principales, leurs annexes non accolées d'une surface de plancher supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, leurs annexes accolées et leurs extensions :** sauf s'il s'agit



de toitures terrasses ou horizontales, les toitures seront en tuiles ou en ardoises (24 x 30 cm environ, pose droite) ou tout matériau similaire d'aspect. Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants ; les lucarnes retroussées<sup>1</sup> sont interdites. Les châssis de toit seront de type encastré.

- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : leurs matériaux ne sont pas réglementés.
- **Vérandas et verrières** : les matériaux d'aspect translucides sont autorisés.
- **Annexes non accolées d'une superficie hors œuvre brute inférieure à 20 m<sup>2</sup>** : les matériaux de toiture devront être de teinte ardoise ou rouge brun.

### Ua 11.3 – Clôtures

Les seules clôtures autorisées sont :

- les murs pleins en pierres locales, en silex, en briques d'aspect traditionnel, ou tout matériau similaire d'aspect, en maçonnerie enduite, d'une hauteur comprise entre 1,60 m et 2,0 m et d'une épaisseur minimale de 0,2 m ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer ;
- les murs bahuts d'une épaisseur minimale de 0,2 m surmontés ou non d'une clôture à claire voie, l'ensemble d'une hauteur maximum de 2,0 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées ;
- les haies végétales pour lesquelles seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

## Article Ua 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé au minimum 2 places par logement sur la parcelle.

## Article Ua 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

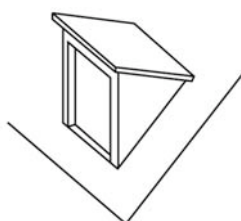
Article non réglementé.

## Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

### Article Ua 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

1



Lucarne retroussée

## **Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub**

Il s'agit des zones d'extension urbaine anciennes.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article Ub 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

1. Les constructions à usage industriel ;
2. les constructions, installations et aménagements à usage agricole ;
3. le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
4. les dépôts de véhicules ;
5. sont en plus interdits dans la **zone inondable** figurant au document graphique du règlement :
  - tout obstacle à l'écoulement des eaux
  - les sous-sols
  - toute nouvelle construction (sauf les extensions) dans les secteurs dont la submersion est supérieure à 1 m, ces secteurs figurent aux *cartes d'aléas de l'Eure de la crue type 1841* jointes en annexe au présent règlement.

#### **Article Ub 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

1. Les constructions à usage d'activités autres que celles figurant à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
2. les constructions à usage d'entrepôts sont autorisées dans le cas de réutilisation de constructions existantes ;
3. le garage collectif de caravanes est autorisé dans le cas de réutilisation de constructions existantes ;
4. les abris pour animaux sont autorisés s'ils sont implantés à plus de 100 m de toute construction à usage d'habitation et si leur superficie est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article Ub 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les accès et caractéristiques des voies nouvelles publiques ou privées doivent répondre aux exigences de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### **Article Ub 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Réseaux électriques : les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Réseau de télécommunication

Toute construction nouvelle devra prévoir le raccordement aux réseaux de télécommunication numériques. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Assainissement des eaux usées : le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif

d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

#### Alimentation en eau potable

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

### **Article Ub 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

### **Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

**Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux :** par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m.

**Extensions de constructions existantes, construction d'annexes accolées :** les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

### **Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté des limites séparatives, soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à 3 m et égale ou inférieure à 8 m : les **vues droites**<sup>1</sup> depuis les étages sont interdites.

Constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à 1 m et égale ou inférieure à 5 m : les **vues obliques**<sup>2</sup> depuis les étages sont interdites.

**Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux** doivent être implantés en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m

**Extensions de constructions existantes, construction d'annexes accolées :** les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

### **Article Ub 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

### **Article Ub 9 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40 % de la superficie totale du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

---

<sup>1</sup> Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** est une vue parallèle au fonds voisin. Lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, on a une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.

<sup>2</sup> Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue oblique** ou latérale est perpendiculaire au terrain voisin, elle permet une vue de côté ou de biais en se penchant ou en tournant la tête.

## **Article Ub 10      Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder 5 m ; de plus, dans les combles, il ne sera pas aménagé plus d'un niveau habitable.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration urbaine et architecturale ;
- aux bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la situation existante ;
- en cas de réhabilitation ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Dans la **zone inondable** figurant au document graphique du règlement, le plancher du rez-de-chaussée des constructions doit être au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de crue indiquée sur les *cartes d'aléas de l'Eure de la crue type 1841* jointes en annexe au présent règlement. Cette règle ne s'applique pas aux extensions à condition de ne pas aggraver la situation existante ; elle ne s'applique pas non plus aux garages.

## **Article Ub 11      Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

**Réhabilitation** : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle. Un cahier de préconisations architecturales est joint en annexe au présent dossier.

### Pente des toitures

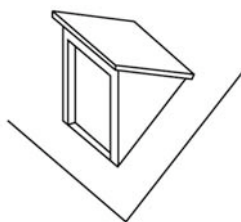
- **Constructions principales** : sauf s'il s'agit de toitures terrasses ou horizontales, les toitures comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40° et égales ou inférieures à 50° comptés par rapport à l'horizontale. ;
- **Annexes accolées, annexes non accolées et extensions** : leurs pentes ne sont pas réglementées.
- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : leurs pentes ne sont pas réglementées.
- **Vérandas et verrières** : leurs pentes ne sont pas réglementées.

### Aspect des toitures

Les tuiles de teinte noire, bleue, anthracite sont interdites.

- **Constructions principales, leurs annexes non accolées d'une surface de plancher supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, leurs annexes accolées et leurs extensions** : sauf s'il s'agit de toitures terrasses ou horizontales, les toitures seront en tuiles ou en ardoises (24 x 30 cm environ, pose droite) ou tout matériau similaire d'aspect. Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants ; les lucarnes retroussées<sup>1</sup> sont interdites. Les châssis de toit seront de type encastré.
- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : leurs matériaux ne sont pas réglementés.

1



Lucarne retroussée

- **Vérandas et verrières** : les matériaux d'aspect translucides sont autorisés.
- **Annexes non accolées d'une superficie hors œuvre brute inférieure à 20 m<sup>2</sup>** : les matériaux de toitures devront être de teinte ardoise ou rouge brun.

### Clôtures

Les seules clôtures autorisées sont :

- les murs pleins en pierres locales, en silex, en briques d'aspect traditionnel, ou tout matériau similaire d'aspect, en maçonnerie enduite, d'une hauteur comprise entre 1,60 m et 2,0 m et d'une épaisseur minimale de 0,2 m ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer ;
- les murs bahuts d'une épaisseur minimale de 0,2 m surmontés ou non d'une clôture à claire voie, l'ensemble présentant une hauteur maximum de 2,0 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées ;
- les haies végétales pour lesquelles seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

### **Article Ub 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé au minimum 2 places par logement sur la parcelle.

### **Article Ub 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Article non réglementé.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article Ub 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## **Chapitre III - Règles applicables à la zone Uh**

Il s'agit de zone dédiée au secteur de la Câblerie. Elle comprend le secteur Uha plus spécialement dédié à la Côte Saint-Jean.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article Uh 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

1. Toute construction est interdite à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2.

#### **Article Uh 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

1. Les constructions à usage d'habitation ;
2. les annexes des constructions existantes si leur superficie au sol est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> ;
3. les constructions à usage de bureau, d'activité de services, d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur et qu'elles soient implantées sur une unité foncière occupée par une construction à usage d'habitation ;
4. les abris pour animaux sont autorisés s'ils sont implantés à plus de 100 m de toute construction à usage d'habitation et si leur superficie est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article Uh 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les accès et caractéristiques des voies nouvelles publiques ou privées doivent répondre aux exigences de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### **Article Uh 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Réseaux électriques : les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Réseau de télécommunication

Toute construction nouvelle devra prévoir le raccordement aux réseaux de télécommunication numériques. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Assainissement des eaux usées : le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Alimentation en eau potable

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

#### **Article Uh 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

## **Article Uh 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Constructions principales**

Par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, l'ensemble de la construction principale doit être implanté dans une bande comprise entre 10 m et 40 m comptés par rapport à l'alignement.

### **Annexes non accolées**

Par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, elles doivent être implantées en recul d'une distance supérieure ou égale à 10 m par rapport à l'alignement.

**Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux :** par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m.

**Extensions de constructions existantes, construction d'annexes accolées :** les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

## **Article Uh 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

### **Constructions principales :**

Elles doivent être implantées en retrait d'une distance égale ou supérieure à 10 m. Dans le **secteur Uha**, elles doivent être implantées en retrait d'une distance égale ou supérieure à 5 m.

### **Annexes non accolées :**

- si leur hauteur est inférieure ou égale à 2,5 m à l'égout du toit et à 4 m hors tout, elles peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 4 m ;
- si leur hauteur est supérieure à 2,5 m à l'égout du toit et à 4 m hors tout, elles doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à la hauteur hors tout de la construction à édifier sans pouvoir être inférieure à 4 m.

**Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux :** ils peuvent être implantés en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m.

**Extensions de constructions existantes, construction d'annexes accolées :** les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

## **Article Uh 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

## **Article Uh 9 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 7 % de la superficie totale du terrain. Dans le **secteur Uha**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 15 % de la superficie totale du terrain. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

## Article Uh 10      Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder 5 m ; de plus, dans les combles, il ne sera pas aménagé plus d'un niveau habitable.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration urbaine et architecturale ;
- aux bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la situation existante ;
- en cas de réhabilitation ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles à condition de ne pas aggraver la situation existante.

## Article Uh 11      Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

**Réhabilitation** : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle. Un cahier de préconisations architecturales est joint en annexe au présent dossier.

### Pente des toitures

- **Constructions principales** : sauf s'il s'agit de toitures terrasses ou horizontales, les toitures comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40° et égales ou inférieures à 50° comptés par rapport à l'horizontale. ;
- **Annexes accolées, annexes non accolées et extensions** : leurs pentes ne sont pas réglementées.
- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : leurs pentes ne sont pas réglementées.
- **Vérandas et verrières** : leurs pentes ne sont pas réglementées.

### Aspect des toitures

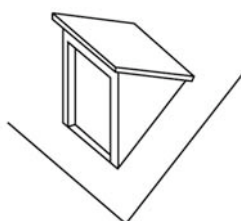
Les tuiles de teinte noire, bleue, anthracite sont interdites.

- **Constructions principales, leurs annexes non accolées d'une surface de plancher supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, leurs annexes accolées et leurs extensions** : sauf s'il s'agit de toitures terrasses ou horizontales, les toitures seront en tuiles ou en ardoises (24 x 30 cm environ, pose droite), ou tout matériau similaire d'aspect. Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants ; les lucarnes retroussées<sup>1</sup> sont interdites. Les châssis de toit seront de type encastré.
- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : leurs matériaux ne sont pas réglementés.
- **Vérandas et verrières** : les matériaux d'aspect translucides sont autorisés.
- **Annexes non accolées d'une superficie hors œuvre brute inférieure à 20 m<sup>2</sup>** : les matériaux de toitures devront être de teinte ardoise ou rouge brun.

### Clôtures

Les seules clôtures autorisées sont :

1



Lucarne retroussée



- les murs pleins en pierres locales, en silex, en briques d'aspect traditionnel, ou tout matériau similaire d'aspect, en maçonnerie enduite, d'une hauteur comprise entre 1,60 m et 2,0 m et d'une épaisseur minimale de 0,2 m ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer ;
- les murs bahuts d'une épaisseur minimale de 0,2 m surmontés ou non d'une clôture à claire voie, l'ensemble présentant une hauteur maximum de 2,0 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées ;
- les haies végétales pour lesquelles seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

### **Article Uh 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé au minimum 2 places par logement sur la parcelle.

### **Article Uh 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

- Les arbres existants seront préservés au maximum.
- Sur les espaces libres, il sera planté au moins 1 arbre pour 300 m<sup>2</sup>.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article Uh 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ux

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités.

La zone **Ux** concerne les zones d'activité économique.

Le **secteur Uxc** concerne spécifiquement l'actuelle zone commerciale vouée à une diversification de l'activité (artisanale, tertiaire...)

Les préconisations concernant les **éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5, 7°** du code de l'urbanisme figurent dans la pièce *fiches descriptives des éléments identifiés au titre l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme*

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article Ux 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions, installations et aménagements à usage agricole ;
2. le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
3. l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
4. les constructions à usage d'abri pour animaux ;
5. **sont en plus interdits dans le secteur Uxc** :
  - les constructions à usage d'activité industrielle ;
  - les dépôts de véhicules hors d'usage.
5. sont en plus interdits dans la **zone inondable** figurant au document graphique du règlement :
  - tout obstacle à l'écoulement des eaux
  - les sous-sols
  - toute nouvelle construction (sauf les extensions) dans les secteurs dont la submersion est supérieure à 1 m, ces secteurs figurent aux *cartes d'aléas de l'Eure de la crue type 1841* jointes en annexe au présent règlement.

#### Article Ux 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage ou à la surveillance des installations et qu'elles soient intégrées au volume principal à usage d'activités ;
2. dans les parties de la zone concernées par une **servitude de projet** seules sont autorisées les constructions et installations d'une superficie inférieure à 60 m<sup>2</sup> ou les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette servitude de projet a une durée maximale de 5 ans qui court à compter de la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme. À défaut de projet approuvé par le conseil municipal dans les 5 ans, la servitude est levée et le règlement s'applique sans restriction.

### Section II - Conditions de l'occupation du sol

#### Article Ux 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les accès et caractéristiques des voies nouvelles publiques ou privées doivent répondre aux exigences de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

## **Article Ux 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Réseaux électriques : les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

### Réseau de télécommunication

Toute construction nouvelle devra prévoir le raccordement aux réseaux de télécommunication numériques. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Assainissement des eaux usées : le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### Alimentation en eau potable

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

Eaux pluviales : le recueil des eaux pluviales à la source est imposé. En cas d'impossibilité, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

## **Article Ux 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

## **Article Ux 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m.

**Extensions de constructions existantes, construction d'annexes accolées** : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

## **Article Ux 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

**Par rapport aux limites des parcelles limitrophes à usage d'habitation** : les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à la hauteur hors tout<sup>1</sup> de la construction à édifier.

**Par rapport aux autres limites** : les constructions peuvent être édifiées soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m.

**Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux** peuvent être implantés en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m.

**Extensions de constructions existantes, construction d'annexes accolées** : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

## **Article Ux 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé

## **Article Ux 9 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé

---

<sup>1</sup> **Hauteur hors tout**

la hauteur hors tout d'une construction est la différence entre :

- d'une part le niveau du sol, avant réalisation du projet au droit de l'emprise au sol du projet et en tout point de cette emprise ;
- et d'autre part, le niveau du point le plus haut de la construction.

## **Article Ux 10      Hauteur maximale des constructions**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc.).

La hauteur hors tout<sup>1</sup> des constructions mesurée à partir du sol existant avant travaux ne doit pas excéder 8 m.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante :

- aux bâtiments existants
- en cas de réhabilitation ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.

Dans la **zone inondable** figurant au document graphique du règlement, le plancher du rez-de-chaussée des constructions doit être au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de crue indiquée sur les *cartes d'aléas de l'Eure de la crue type 1841* jointes en annexe au présent règlement. Cette règle ne s'applique pas aux extensions à condition de ne pas aggraver la situation existante ; elle ne s'applique pas non plus aux garages.

## **Article Ux 11      Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

### Façades

Les façades seront de teintes sombres et mates (gris ardoise, rouge brun, brun rouge, vert olive, vert bouteille, noir profond...).

### Clôtures

Les seules clôtures autorisées sont :

- les murs pleins en pierres locales, en silex, en briques d'aspect traditionnel, ou tout matériau similaire d'aspect, en maçonnerie enduite, d'une hauteur comprise entre 1,60 m et 2,0 m et d'une épaisseur minimale de 0,2 m ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer ;
- les murs bahuts d'une épaisseur minimale de 0,2 m surmontés ou non d'une clôture à claire voie, l'ensemble présentant une hauteur maximum de 2,0 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées ;
- les haies végétales pour lesquelles seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

## **Article Ux 12      Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements. Afin d'assurer le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il doit être aménagé au minimum et à raison de 25 m<sup>2</sup> par emplacement :

- pour les constructions à usage de **bureaux**, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la **surface de plancher** de l'immeuble ;
- pour les **établissements industriels et artisanaux**, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** de la construction. Toutefois, le nombre de places peut être réduit

- sans être inférieur à une 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de la **surface de plancher** si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> ;
- pour les constructions à usage d'**entrepôt**, il est exigé 1 place de stationnement pour un véhicule léger par tranche de 500 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** avec un minimum de 5 places de stationnement ;
  - pour les **commerces**, une surface affectée au stationnement au moins égale à 20 % de **surface de plancher** de l'établissement ;
  - pour les **hôtels**, 1 place par chambre ;

À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des véhicules utilitaires.

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

### **Article Ux 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

20 % de la superficie du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée. Elle sera plantée d'arbres d'essence indigène tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls...

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, if, troène commun, etc.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article Ux 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé

## **TITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES À URBANISER**

## **Chapitre V - Règles applicables au secteur 1AU**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à dominante d'habitat.

Dans le secteur de **mixité sociale** figurant au document graphique sous une légende particulière, une proportion minimum de 20% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État doit être assurée.

Les principes d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement et de programmation devront être respectés.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article 1AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

1. Les constructions à usage industriel ;
2. les constructions, installations et aménagements à usage agricole ;
3. les constructions à usage d'entrepôts ;
4. le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes, le garage collectif de caravanes ;
5. les dépôts de véhicules.
6. sont en plus interdits dans la **zone inondable** figurant au document graphique du règlement :
  - tout obstacle à l'écoulement des eaux
  - les sous-sols
  - toute nouvelle construction (sauf les extensions) dans les secteurs dont la submersion est supérieure à 1 m, ces secteurs figurent aux *cartes d'aléas de l'Eure de la crue type 1841* jointes en annexe au présent règlement.

#### **Article 1AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

1. Les constructions sont autorisées à condition :
  - qu'elles réservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines,
  - et que l'opération porte sur une superficie d'au moins 5 000 m<sup>2</sup>,
  - ou, si elle couvre un îlot de moins de 5 000 m<sup>2</sup>, dans ce cas l'opération devra porter sur l'ensemble de l'îlot non encore aménagé.
2. Les constructions à usage d'activités autres que celles figurant à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article 1AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les accès et caractéristiques des voies nouvelles publiques ou privées doivent répondre aux exigences de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

## **Article 1AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Réseaux électriques : les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

### Réseau de télécommunication

Toute construction nouvelle devra prévoir le raccordement aux réseaux de télécommunication numériques. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Assainissement des eaux usées : le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### Alimentation en eau potable

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

Eaux de ruissellement : des prescriptions tenant compte des capacités d'absorption et d'évacuation des eaux pluviales peuvent être imposées pour limiter le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement. Les dispositions à prendre doivent tenir compte de la capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau. Dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau satisfaisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau et utilisant des techniques alternatives.

## **Article 1AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

## **Article 1AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

**Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux** : par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m.

## **Article 1AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté des limites séparatives, soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à 3 m et égale ou inférieure à 8 m : les **vues droites**<sup>1</sup> depuis les étages sont interdites.

Constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à 3 m et égale ou inférieure à 5 m : les **vues obliques**<sup>2</sup> depuis les étages sont interdites.

**Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux** doivent être implantés en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m

---

<sup>1</sup> Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** est une vue parallèle au fonds voisin. Lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, on a une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.

<sup>2</sup> Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue oblique** ou latérale est perpendiculaire au terrain voisin, elle permet une vue de côté ou de biais en se penchant ou en tournant la tête.



## **Article 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

## **Article 1AU 9 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

## **Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder 5 m ; de plus, dans les combles, il ne sera pas aménagé plus d'un niveau habitable.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration urbaine et architecturale.

Dans la **zone inondable** figurant au document graphique du règlement, le plancher du rez-de-chaussée des constructions doit être au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de crue indiquée sur les *cartes d'aléas de l'Eure de la crue type 1841* jointes en annexe au présent règlement. Cette règle ne s'applique pas aux extensions à condition de ne pas aggraver la situation existante ; elle ne s'applique pas non plus aux garages.

## **Article 1AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

### Pente des toitures

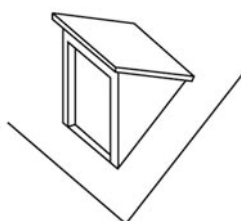
- **Constructions principales** : sauf s'il s'agit de toitures terrasses ou horizontales, les toitures comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40° et égales ou inférieures à 50° comptés par rapport à l'horizontale.
- **Annexes accolées, annexes non accolées et extensions** : leurs pentes ne sont pas réglementées.
- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : leurs pentes ne sont pas réglementées.
- **Vérandas et verrières** : leurs pentes ne sont pas réglementées.

### Aspect des toitures

Les tuiles de teinte noire, bleue, anthracite sont interdites.

- **Constructions principales, leurs annexes non accolées d'une surface de plancher supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, leurs annexes accolées et leurs extensions** : sauf s'il s'agit de toitures terrasses ou horizontales, les toitures seront en tuiles ou en ardoises (24 x 30 cm environ, pose droite) ou tout matériau similaire d'aspect. Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants ; les lucarnes retroussées<sup>1</sup> sont interdites. Les châssis de toit seront de type encastré.
- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : leurs matériaux ne sont pas réglementés.
- **Vérandas et verrières** : les matériaux d'aspect translucides sont autorisés.

1



Lucarne retroussée

- **Annexes non accolées d'une superficie hors œuvre brute inférieure à 20 m<sup>2</sup>** : les matériaux de toitures devront être de teinte ardoise ou rouge brun.

### Clôtures

Les seules clôtures autorisées sont :

- les murs pleins en pierres locales, en silex, en briques d'aspect traditionnel, ou tout matériau similaire d'aspect, en maçonnerie enduite, d'une hauteur comprise entre 1,60 m et 2,0 m et d'une épaisseur minimale de 0,2 m ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer ;
- les murs bahuts d'une épaisseur minimale de 0,2 m surmontés ou non d'une clôture à claire voie, l'ensemble présentant une hauteur maximum de 2,0 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées ;
- les haies végétales pour lesquelles seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

### **Article 1AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé au minimum 2 places par logement sur la parcelle.

De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 3 logements (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir autant de places de stationnement sur l'espace commun qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

### **Article 1AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Article non réglementé.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article 1AU 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## **Chapitre VI - Règles applicables à la zone 2AU**

Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation à la suite d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.

Dans le secteur de **mixité sociale** figurant au document graphique sous une légende particulière, une proportion minimum de 20% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État doit être assurée.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article 2AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

#### **Article 2AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

Article non réglementé.

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article 2AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Article non réglementé.

#### **Article 2AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Article non réglementé.

#### **Article 2AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

#### **Article 2AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul.

#### **Article 2AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul.

#### **Article 2AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

#### **Article 2AU 9 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

#### **Article 2AU 10 Hauteur maximale des constructions**

Article non réglementé.

**Article 2AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Article non réglementé.

**Article 2AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Article non réglementé.

**Article 2AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Article non réglementé.

**Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article 2AU 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## **TITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE AGRICOLE**

## Chapitre VII - Règles applicables à la zone A

Cette zone comprend les secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole à savoir la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et les activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole ; sont également réputés agricoles la préparation et l'entraînement des équidés domestiques.

#### Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les travaux, installations et aménagements s'ils sont à usage agricole.
2. Les bâtiments d'exploitation destinés à l'activité agricole et aux activités de diversification s'ils sont implantés à moins de 100 m des bâtiments existants sauf si des impératifs techniques ou liés à la propriété foncière justifient une plus grande distance.
3. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, à condition d'être nécessaires à l'activité agricole et d'être situées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation.
4. Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux ;
5. les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique et aux ouvrages hydrauliques.
6. sont en plus interdits dans la **zone inondable** figurant au document graphique du règlement :
  - tout obstacle à l'écoulement des eaux
  - les sous-sols
  - toute nouvelle construction (sauf les extensions) dans les secteurs dont la submersion est supérieure à 1 m, ces secteurs figurent aux *cartes d'aléas de l'Eure de la crue type 1841* jointes en annexe au présent règlement.

### Section II - Conditions de l'occupation du sol

#### Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les accès et caractéristiques des voies nouvelles publiques ou privées doivent répondre aux exigences de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Réseaux électriques : les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Réseau de télécommunication

Toute construction nouvelle autre qu'à destination agricole devra prévoir le raccordement aux réseaux de télécommunication numériques. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Assainissement des eaux usées : le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif

d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

#### Alimentation en eau potable

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

Eaux de ruissellement : des prescriptions tenant compte des capacités d'absorption et d'évacuation des eaux pluviales peuvent être imposées pour limiter le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement. Les dispositions à prendre doivent tenir compte de la capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau. Dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau satisfaisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau et utilisant des techniques alternatives.

### **Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

### **Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport aux voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à :

- 15 m comptés à partir de l'alignement des routes départementales ;
- 10 m comptés à partir de l'alignement des autres voies.

**Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux** : par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m.

**Extensions de constructions existantes, construction d'annexes accolées** : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

### **Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

**Par rapport aux limites des parcelles limitrophes à usage d'habitation** : les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à la hauteur hors tout<sup>1</sup> de la construction à édifier.

**Par rapport aux autres limites** : les constructions doivent être édifiées soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m.

**Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux** doivent être implantés en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m

**Extensions de constructions existantes, construction d'annexes accolées** : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

### **Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

### **Article A 9 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

---

<sup>1</sup> **Hauteur hors tout**

la hauteur hors tout d'une construction est la différence entre :

- d'une part le niveau du sol, avant réalisation du projet au droit de l'emprise au sol du projet et en tout point de cette emprise ;
- et d'autre part, le niveau du point le plus haut de la construction.

## **Article A 10      Hauteur maximale des constructions**

Dans la **zone inondable** figurant au document graphique du règlement, le plancher du rez-de-chaussée des constructions doit être au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de crue indiquée sur les *cartes d'aléas de l'Eure de la crue type 1841* jointes en annexe au présent règlement. Cette règle ne s'applique pas aux extensions à condition de ne pas aggraver la situation existante ; elle ne s'applique pas non plus aux garages.

## **Article A 11      Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### Prescriptions générales

Les constructions doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Seuls les matériaux de teinte sombre et mate sont autorisés ; le bois est recommandé.

Pour le bâti ancien, un cahier de préconisations architecturales est joint en annexe au présent dossier.

### Clôtures

Les planches ciment et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Pour les haies, seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

## **Article A 12      Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Article non réglementé.

## **Article A 13      Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Article non réglementé.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article A 14      Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.



## **TITRE 5**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE NATURELLE**

## Chapitre VIII - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone naturelle qui correspond aux secteurs intéressants de la commune.

Le **secteur Nc** correspond à l'exploitation de carrières.

Le **secteur Nj** concerne des fonds de parcelles destinés au jardin.

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article N1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Toute construction est interdite à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2.
2. sont en plus interdits dans la **zone inondable** figurant au document graphique du règlement :
  - tout obstacle à l'écoulement des eaux
  - les sous-sols
  - toute nouvelle construction (sauf les extensions) dans les secteurs dont la submersion est supérieure à 1 m, ces secteurs figurent aux *cartes d'aléas de l'Eure de la crue type 1841* jointes en annexe au présent règlement.

#### Article N2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les constructions à usage d'habitation s'il s'agit d'annexes ou d'extensions.
2. Les constructions à usage agricole non classées pour la protection de l'environnement telles que les abris pour animaux sont autorisées dans les secteurs non boisés à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 80 m<sup>2</sup> et qu'elles soient ouvertes au moins sur un côté.
3. Les abris pour animaux sont autorisés dans les secteurs non boisés s'ils sont implantés à plus de 50 m de toute construction à usage d'habitation et si leur superficie est inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup>.
4. Les ouvrages techniques sont autorisés s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux.
5. Le garage collectif de caravanes est autorisé dans le cas de réutilisation de constructions existantes.
6. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.
7. Dans la **zone humide** figurant au document graphique, sont seuls autorisés les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont pour but la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

En plus des occupations et utilisations du sol autorisées en N, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées dans le **secteur Nc**

8. les affouillements, exhaussements du sol, les constructions, travaux, installations et aménagements, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, s'ils sont liés à l'ouverture et à l'exploitation de carrières ;
9. les installations de traitement, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, si elles sont le complément d'une carrière (taille de pierre, ateliers...).

En plus des occupations et utilisations du sol autorisés en N, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées dans le **secteur Nj**

10. Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article N3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les accès et caractéristiques des voies nouvelles publiques ou privées doivent répondre aux exigences de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### **Article N4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Article non réglementé.

### **Article N5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

### **Article N6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

**Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux :** par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m.

**Extensions de constructions existantes, construction d'annexes accolées :** les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

### **Article N7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté des limites séparatives, soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

**Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux** doivent être implantés en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m

**Extensions de constructions existantes, construction d'annexes accolées :** les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

### **Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

### **Article N9 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

### **Article N10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur hors tout des annexes et extensions mesurée du niveau du sol avant travaux ne pourra dépasser la hauteur hors tout de la construction principale.

Dans la **zone inondable** figurant au document graphique du règlement, le plancher du rez-de-chaussée des constructions doit être au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de crue indiquée sur les *cartes d'aléas de l'Eure de la crue type 1841* jointes en annexe au présent règlement. Cette règle ne s'applique pas aux extensions à condition de ne pas aggraver la situation existante ; elle ne s'applique pas non plus aux garages.

## **Article N11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Pour le **bâti ancien**, un cahier de préconisations architecturales est joint en annexe au présent dossier.

Les teintes claires sont interdites en façades.

Les abris pour animaux et les abris de jardin seront de teinte sombre.

Seules les teintes sombres et mates sont autorisées pour les couvertures, sauf pour les silos.

En **secteur Nc**, les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

### Clôtures

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

## **Article N12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Article non réglementé.

## **Article N13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Article non réglementé.

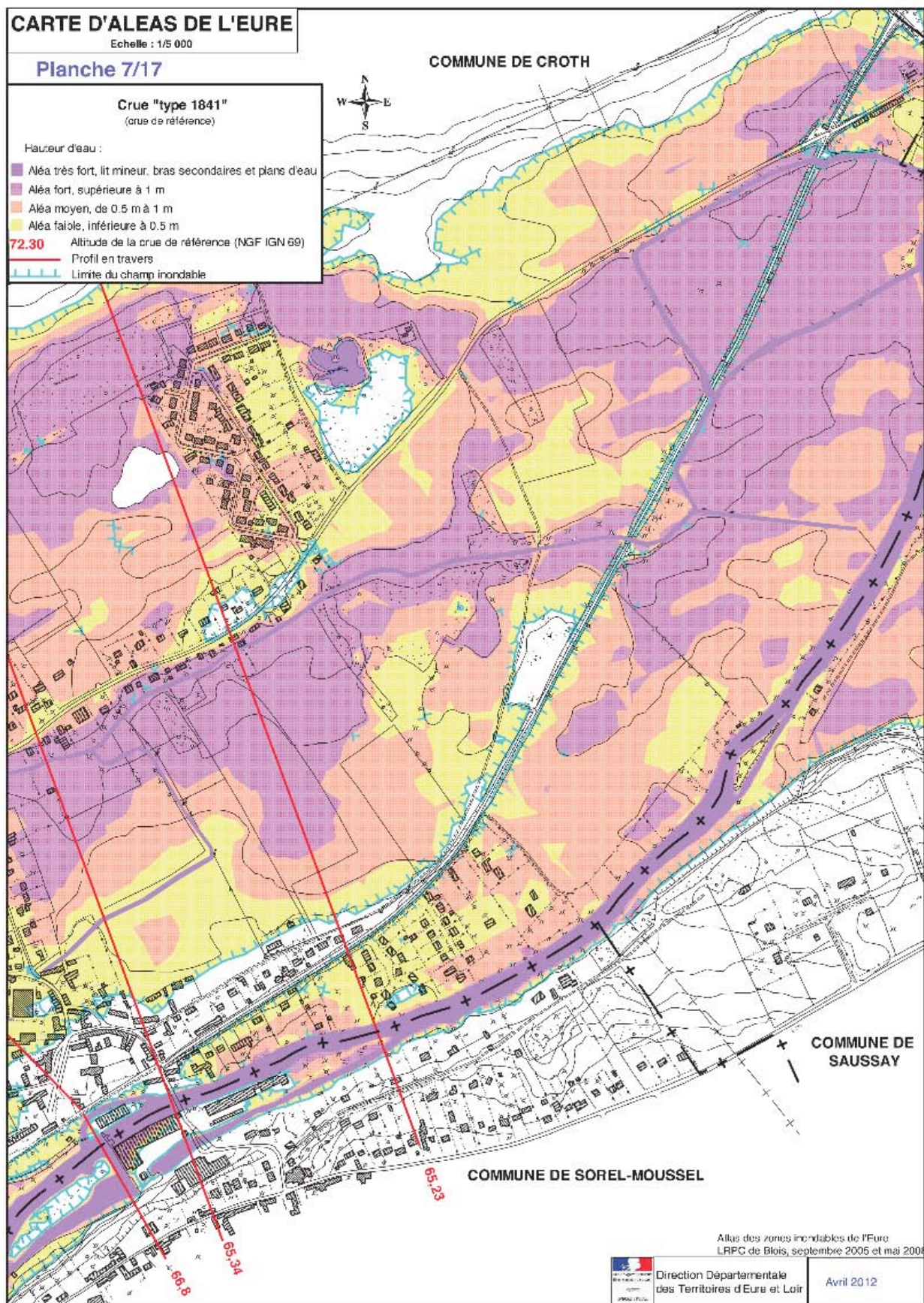
## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article N14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé

\*\*\*\*\*

# Annexes



# CARTE D'ALEAS DE L'EURE

Echelle : 1/5 000

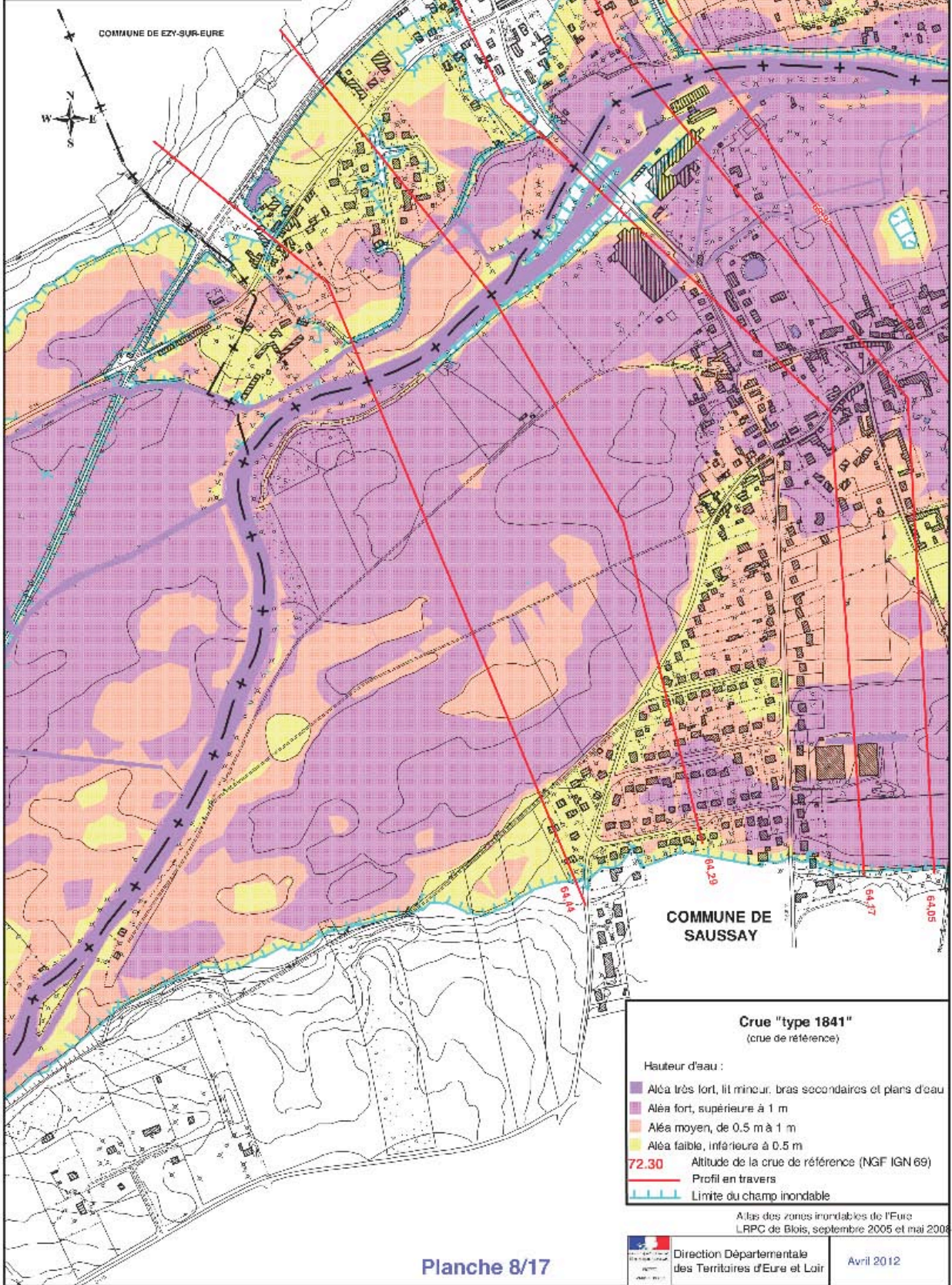
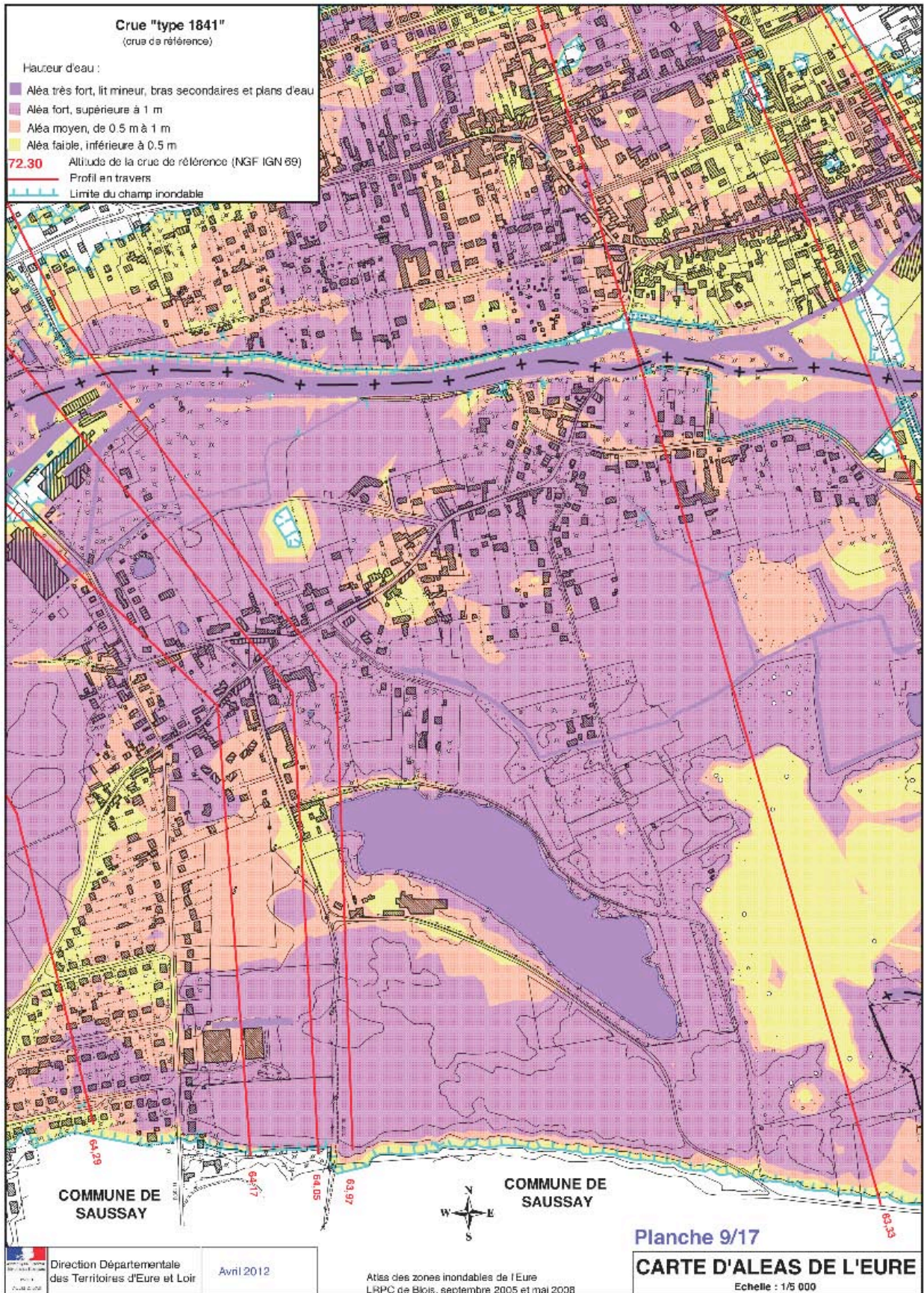
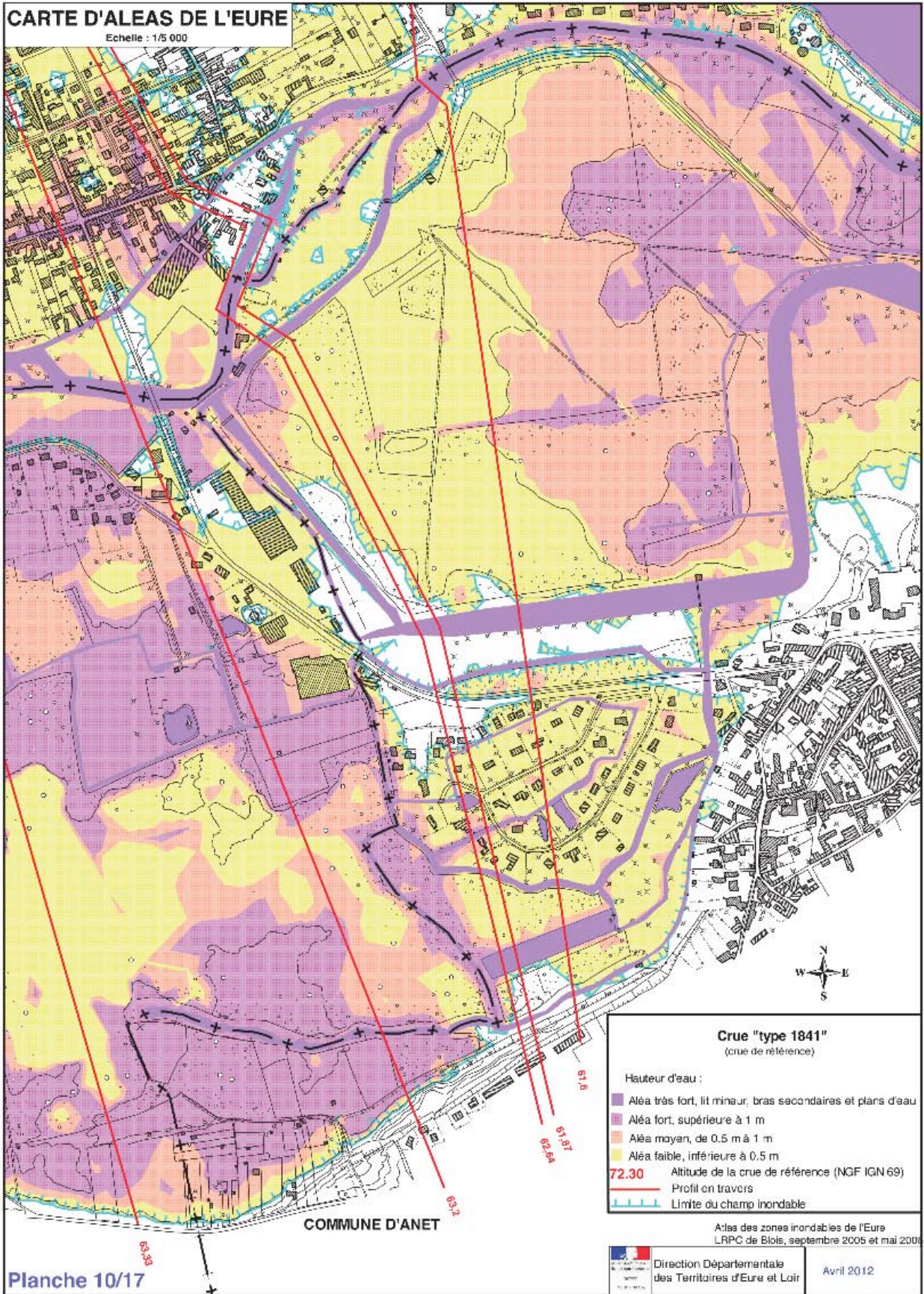


Planche 8/17



# CARTE D'ALEAS DE L'EURE

Echelle : 1/5 000



**Crue "type 1841"**  
(crue de référence)

Hauteur d'eau :

- Aléa très fort, lit mineur, bras secondaires et plans d'eau
- Aléa fort, supérieure à 1 m
- Aléa moyen, de 0.5 m à 1 m
- Aléa faible, inférieure à 0.5 m

**72.30** Altitude de la crue de référence (NGF IGN 69)

Profil en travers

Limite du champ inondable

Atlas des zones inondables de l'Eure  
LRPC de Blois, septembre 2005 et mai 2008

Direction Départementale  
des Territoires d'Eure et Loir

Avril 2012

Planche 10/17

COMMUNE D'ANET