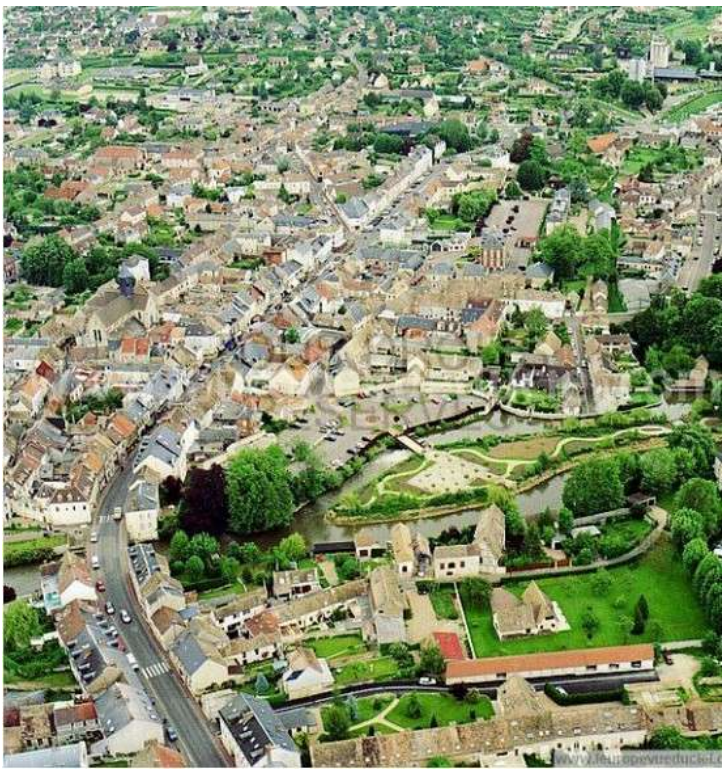


COMMUNE DE PACY-SUR-EURE

DEPARTEMENT DE L'EURE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PIECE 5/6

MIS A JOUR SUITE A LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 (DCM DU 06.12.2016)

G2C Territoires – 27 rue Barrault – 75013 PARIS

Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine
AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS – BORDEAUX - BRIVE – CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - PARIS - ROUEN
Siège : Parc d'Activités Point Rencontre – 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES – France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - SIREN 453 686 966 – Code NAF 742C – N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966
www.g2c.fr

SOMMAIRE

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES 7
Article 1er : Champ d'application territorial du plan 8
Article 2 : Division du territoire en zones 8
Article 3 : Adaptations mineures 8
Article 4 : Rappels 8

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 9
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA 10
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 10
Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 10
Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 10
Section II : Conditions de l'occupation du sol 11
Article UA 3 : Accès et voirie 11
Article UA 4 : Desserte par les réseaux 12
Article UA 5 : Caractéristiques des terrains 12
Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 12
Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 13
Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 14
Article UA 9 : Emprise au sol 14
Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions 14
Article UA 11 : Aspect extérieur 15
Article UA 12 : Stationnement 16
Article UA 13 : Espaces libres 16
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol 17
Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol 17
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB 18
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 18
Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 18
Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 18
Section II : Conditions de l'occupation du sol 20
Article UB 3 : Accès et voirie 20
Article UB 4 : Desserte par les réseaux 20
Article UB 5 : Caractéristiques des terrains 21
Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 21
Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 21
Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 22

Article UB 9 : Emprise au sol 22
Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions 23
Article UB 11 : Aspect extérieur 23
Article UB 12 : Stationnement 24
Article UB 13 : Espaces libres 25
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol 26
Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol 26
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC 27
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 27
Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 27
Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 27
Section II : Conditions de l'occupation du sol 28
Article UC 3 : Accès et voirie 28
Article UC 4 : Desserte par les réseaux 28
Article UC 5 : Caractéristiques des terrains 29
Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 29
Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 29
Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 30
Article UC 9 : Emprise au sol 30
Article UC 10 : Hauteur maximale des constructions 30
Article UC 11 : Aspect extérieur 31
Article UC 12 : Stationnement 32
Article UC 13 : Espaces libres 32
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol 33
Article UC 14 : Coefficient d'occupation du sol 33
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UZ 34
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 34
Article UZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 34
Article UZ 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 34
Section II : Conditions de l'occupation du sol 35
Article UZ 3 : Accès et voirie 35
Article UZ 4 : Desserte par les réseaux 35
Article UZ 5 : Caractéristiques des terrains 36
Article UZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 36
Article UZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 36
Article UZ 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 37
Article UZ 9 : Emprise au sol 37
Article UZ 10 : Hauteur maximale des constructions 37
Article UZ 11 : Aspect extérieur 37

Article UZ 12 : Stationnement 38
Article UZ 13 : Espaces libres 39
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol 39
Article UZ 14 : Coefficient d'occupation du sol 39

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 40
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AUa 41
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 41
Article AUa 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 41
Article AUa 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 41
Section II : Conditions de l'occupation du sol 42
Article AUa 3 : Accès et voirie 42
Article AUa 4 : Desserte par les réseaux 42
Article AUa 5 : Caractéristiques des terrains 43
Article AUa 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 43
Article AUa 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 43
Article AUa 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 44
Article AUa 9 : Emprise au sol 44
Article AUa 10 : Hauteur maximale des constructions 44
Article AUa 11 : Aspect extérieur 44
Article AUa 12 : Stationnement 45
Article AUa 13 : Espaces libres 46
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol 46
Article AUa 14 : Coefficient d'occupation du sol 46
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone AUb 47
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 47
Article AUb 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 47
Article AUb 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 47
Section II : Conditions de l'occupation du sol 48
Article AUb 3 : Accès et voirie 48
Article AUb 4 : Desserte par les réseaux 48
Article AUb 5 : Caractéristiques des terrains 49
Article AUb 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 49
Article AUb 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 49
Article AUb 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 49
Article AUb 9 : Emprise au sol 50
Article AUb 10 : Hauteur maximale des constructions 50
Article AUb 11 : Aspect extérieur 50
Article AUb 12 : Stationnement 51
Article AUb 13 : Espaces libres 52

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol 52
Article AUb 14 : Coefficient d'occupation du sol 52
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone AUc 53
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 53
Article AUc 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 53
Article AUc 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 53
Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au plan de zonage et en annexe Les installations et occupations du sol doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones identifiées au règlement du PPRI de l'Eure Moyenne.Section II : Conditions de l'occupation du sol 53
Section II : Conditions de l'occupation du sol 54
Article AUc 3 : Accès et voirie 54
Article AUc 4 : Desserte par les réseaux 54
Article AUc 5 : Caractéristiques des terrains 55
Article AUc 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 55
Article AUc 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 55
Article AUc 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 56
Article AUc 9 : Emprise au sol 56
Article AUc 10 : Hauteur maximale des constructions 56
Article AUc 11 : Aspect extérieur 56
Article AUc 12 : Stationnement 57
Article AUc 13 : Espaces libres 58
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol 58
Article AUc 14 : Coefficient d'occupation du sol 58
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone AUd 59
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 59
Article AUd 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 59
Article AUd 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 59
Section II : Conditions de l'occupation du sol 60
Article AUd 3 : Accès et voirie 60
Article AUd 4 : Desserte par les réseaux 60
Article AUd 5 : Caractéristiques des terrains 61
Article AUd 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 61
Article AUd 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 61
Article AUd 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 62
Article AUd 9 : Emprise au sol 62
Article AUd 10 : Hauteur maximale des constructions 62
Article AUd 11 : Aspect extérieur 62
Article AUd 12 : Stationnement 63
Article AUd 13 : Espaces libres 64
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol 64

Article AUd 14 : Coefficient d'occupation du sol 64

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 65

Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone N 66

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 66

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 66

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 66

Section II : Conditions de l'occupation du sol 67

Article N 3 : Accès et voirie 67

Article N 4 : Desserte par les réseaux 67

Article N 5 : Caractéristiques des terrains 67

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 67

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 68

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 68

Article N 9 : Emprise au sol 68

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions 68

Article N 11 : Aspect extérieur 68

Article N 12 : Stationnement 69

Article N 13 : Espaces libres 69

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol 70

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol 70

EMPLACEMENTS RESERVES 71

RECENSEMENT DES ELEMENTS IDENTIFIES 72

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Pacy sur Eure

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU) et en zones naturelles et forestières (zones N). Ces zones sont les suivantes :

- ✓ Zones urbaines : UA (UAn, UAa) UB, UC et UZ
- ✓ Zone à urbaniser : AUa, AUb, AUc, Aud
- ✓ Zones naturelles et forestières : N

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également des espaces boisés classés à conserver, à créer ou à protéger ainsi que des emplacements réservés.

Article 3 : Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

« Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ».

Article 4 : Rappels

- Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc.…) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7, 8, 9, 10, 13 et 14 des différents chapitres des titres II à V du présent règlement.
- La division d'une unité foncière en plus de 2 lots de terrains en vue de l'implantation de bâtiments est soumise à permis d'aménager en application de l'article R421-19 du code de l'urbanisme.
- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, *« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».*
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme *« lorsque les travaux d'aménagement impliquent, de façon accessoire, la réalisation par l'aménageur de constructions et d'installations diverses sur le terrain aménagé, la demande de permis d'aménager peut porter à la fois sur l'aménagement du terrain et sur le projet de construction ».*
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés qui sont inconstructibles en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UA

Sont interdits :

- les constructions à usage d'activité industrielle,
- les exploitations agricoles ou forestières,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- les campings et le stationnement isolé de caravane,
- les changements à destination d'habitat des commerces, bureaux et artisans situés en rez-de-chaussée dans la rue Isambard.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au plan de zonage et en annexe

Sont interdites toutes installations ou occupations du sol telles que définies dans le règlement du PPRi de l'Eure Moyenne.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol sous réserve de ne pas être expressément visés à l'article UA 1.

Sont autorisés:

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle de la zone et qu'elles ne génèrent pas de risques ou de nuisances,
- les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation présente dans la zone,
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité présente dans la zone.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au plan de zonage et en annexe

Les installations et occupations du sol doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones identifiées au règlement du PPRI de l'Eure Moyenne.

Eléments identifiés

- En application de l'article R.421-23 du code de l'Urbanisme : *« doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager »* notamment des éléments bâtis et les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.
- En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme : *« doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction […] identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1. »*
- Tous travaux affectant les éléments identifiés doivent être compatibles avec les prescriptions fixées en annexe de ce règlement en application de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Les voies automobile d'une longueur supérieure à 25 m se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (collecte des ordures ménagères, déblaiement de neige…) puissent faire demi-tour.

Toute voie desservant plus de deux constructions doit comporter une bande roulante d'une largeur de 6 m minimum.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable suivant le règlement d'eau potable de la CAPE en vigueur.

2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Dans le cas où les parcelles ne seraient pas desservies par un collecteur d'eau usées, un assainissement autonome devra être mis en place conformément aux préconisations du service public d'assainissement non collectif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Les eaux industrielles devront être rendues compatibles par traitement avec les caractéristiques du réseau d'assainissement collectif public.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux de pluie devra être prévue sur la parcelle. A ce titre des aménagements pourront être réalisés en étant adaptés à l'opération envisagée et conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique justifiée, et en fonction de l'existence d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau conformément aux exigences du règlement d'assainissement de la CAPE.

4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions édifiées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division devront respecter les marges de retrait précisées ci-dessous par rapport aux voies futures.

1 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES EN ZONE UA

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions principales situées sur une des parcelles bâties limitrophe,
- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions nouvelles doivent présenter un faîtage principal orienté parallèlement à l'axe de la voie principale avec laquelle elles sont contiguës.

2 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES EN SECTEUR UAA

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport aux voies publiques et privées, existantes ou à créer.

3 – PARTICULARITES

Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant et pour les constructions déjà implantées dont la marge de recul est inférieure à celle imposée ci-dessus.
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m.
- pour les bâtiments détruits par un sinistre qui peuvent s'implanter en respectant un retrait identique à celui de la construction sinistrée.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions édifiées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division devront respecter les marges de retrait précisées ci-dessous par rapport aux futures limites séparatives.

1 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES EN ZONE UA

Sur les limites parcellaires perpendiculaires aux voies de circulation, les nouvelles constructions doivent être implantées au minimum sur une des deux limites.

Sur les autres limites parcellaires, les constructions doivent respecter un retrait minimal correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut (h/2) sans pouvoir être inférieur à 3 m.

2 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES EN SECTEUR UAA

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimal correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut (h/2) sans pouvoir être inférieur à 5 m par rapport aux limites séparatives.

3 – RETRAIT PAR RAPPORT AUX BERGES DES COURS D'EAU

Aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée à moins de 5m des berges de l'Eure. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes, sans diminution du recul préexistant, à la date d'opposabilité du présent PLU.

4 – PARTICULARITES

Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant et pour les constructions déjà implantées dont la marge de recul est inférieure à celle imposée ci-dessus.
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1 m.
- pour les bâtiments détruits par un sinistre qui peuvent s'implanter en respectant un retrait identique à celui de la construction sinistrée.

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

Deux constructions implantées sur une même unité foncière doivent être contiguës.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :

- de construction d'annexes non habitées dont la SHON est inférieure à 25 m²,
- de construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Article UA 9 : Emprise au sol

Dans la zone UA :

Non réglementé.

Dans le secteur UAa :

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :

- de construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point bas du terrain naturel du polygone d'implantation jusqu'au point le plus élevé de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 15 m.

En plus, les constructions à usage d'habitation doivent être composées au maximum de deux étages sur rez-de-chaussée et de combles aménageables (R+2+C).

3 - CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- aux constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau, éolienne…).

Article UA 11 : Aspect extérieur

1 – VOLUMES

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiment existant doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

La restauration de bâtiments anciens devra respecter l'architecture du bâtiment d'origine.

2 – FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

3 – TOITURES

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de toiture peut être différent pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal, avec un angle minimum de 30°,
- les appentis et vérandas,
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- les toitures à la "Mansart",
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- les constructions présentant une architecture innovante si elle est compatible avec son environnement immédiat.

La couleur de couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

4 – OUVERTURES

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

5 – CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures non végétalisées doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage.

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 m.

Les végétaux utilisés seront d'essence locale (charmes, hêtres, houx, lierres, aubépine, noisetiers, sureaux, cornouillers…), le thuya est strictement interdit.

Dans le secteur UAn :
Les clôtures pleines (mûr, mûr bahut, palissade en bois…) sont strictement interdites.
Les clôtures ne devront en aucun cas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Article UA 12 : Stationnement

1 - GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1er de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme.

En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la SHON des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m².

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Si les constructions sont comprises dans une enceinte close au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public.

2 – NORMES DE STATIONNEMENTS

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux : 2 places de stationnement / 50 m² de SHON,
- pour les constructions à usage de commerce : pour une SHON supérieure à 250 m² : 2 places de stationnement / 50 m² de SHON.
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, fournisseurs) et être réalisées en dehors des voies publiques.

3 - LIVRAISONS

Les établissements de plus de 250 m² de SHON recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

4 – ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UA 13 : Espaces libres

OBLIGATION DE PLANTER

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même importance.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées à l'exclusion des thuyas : arbres de haute tige, notamment fruitiers, charmes, hêtres, noisetiers, cornouillers, sureaux, houx, lierre, aubépine…

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les constructions à vocation artisanale ou industrielle doivent être accompagnées d'un aménagement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans la zone UA :

Le COS maximum est fixé à 1 pour les constructions à usage d'habitation et à 1,5 pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :

- de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Dans le secteur UAa :

Le COS maximum est fixé à 0,30.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :

- de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UB

Sont interdits :

- les constructions à usage d'activité industrielle,
- les exploitations agricoles ou forestières,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- les campings et le stationnement isolé de caravane.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au plan de zonage et en annexe

Sont interdites toutes installations ou occupations du sol telles que définies dans le règlement du PPRi de l'Eure Moyenne.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol sous réserve de ne pas être expressément visés à l'article UB 1.

Sont autorisés

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle de la zone et qu'elles ne génèrent pas de risques ou de nuisances,
- les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité présente dans la zone,
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité présente dans la zone.

Dans le secteur de la rue du Maréchal Leclerc, l'urbanisation devra respecter les orientations d'aménagement définies sur ce secteur.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au plan de zonage et en annexe

Les installations et occupations du sol doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones identifiées au règlement du PPRI de l'Eure Moyenne.

Dans une bande de 100 m à 250 m de part et d'autre des RN 13 (secteur délimité sur les documents graphiques) :

Sont admises les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Les voies automobiles d'une longueur supérieure à 25 m se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (collecte des ordures ménagères, déblaiement de neige…) puissent faire demi-tour.

Toute voie desservant plus de deux constructions doit comporter une bande roulante d'une largeur de 6 m minimum.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable suivant le règlement d'eau potable de la CAPE en vigueur.

2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Dans le cas où les parcelles ne seraient pas desservies par un collecteur d'eau usées, un assainissement autonome devra être mis en place conformément aux préconisations du service public d'assainissement non collectif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Les eaux industrielles devront être rendues compatibles par traitement avec les caractéristiques du réseau d'assainissement collectif public.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux de pluie devra être prévue sur la parcelle. A ce titre des aménagements pourront être réalisés en étant adaptés à l'opération envisagée et conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique justifiée, et en fonction de l'existence d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau conformément aux exigences du règlement d'assainissement de la CAPE.

4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions édifiées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division devront respecter les marges de retrait précisées ci-dessous par rapport aux voies futures.

1 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES EN ZONE UB

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions principales situées sur une des parcelles bâties limitrophe,
- soit en respectant un retrait de 6 m minimum par rapport aux limites du domaine public.

2 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES EN SECTEUR UBA

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 m par rapport aux voies publiques et privées, existantes ou à créer.

3 – PARTICULARITES

Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant et pour les constructions déjà implantées dont la marge de recul est inférieure à celle spécifiée ci-dessus.
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m.
- pour les bâtiments détruits par un sinistre qui peuvent s'implanter en respectant un retrait identique à celui de la construction sinistrée.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions édifiées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division devront respecter les marges de retrait précisées ci-dessous par rapport aux futures limites séparatives.

1 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES EN ZONE UB

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit en limite lorsque la hauteur mesurée à l'égout de toit ne dépasse pas 4 m,
- soit à un retrait minimal correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut (h/2) sans pouvoir être inférieur à 3 m.

2 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES EN SECTEUR UBA

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 m par rapport aux limites séparatives.

3 – PARTICULARITES

Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant et pour les constructions déjà implantées dont la marge de recul est inférieure à celle spécifiée ci-dessus.
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1 m.
- pour les bâtiments détruits par un sinistre qui peuvent s'implanter en respectant un retrait identique à celui de la construction sinistrée.
- où la construction jouxte un mur préexistant supérieur à 4 m : dans ce cas la hauteur de la nouvelle construction de doit pas être supérieure à celle de ce mur.

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

Deux constructions implantées sur une même unité foncière doivent être contiguës.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas:

- de construction d'annexes non habitées dont la SHON est inférieure à 25m²,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- de construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 9 : Emprise au sol

Dans la zone UB :

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas:

- de construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Dans le secteur UBa :

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas:

- de construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point bas du terrain naturel du polygone d'implantation jusqu'au point le plus élevé de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 m.

En plus, les constructions à usage d'habitation doivent être composées au maximum de deux étages sur rez-de-chaussée et de combles aménageables (R+2+C).

3 - CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- aux constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau, éolienne…).

Article UB 11 : Aspect extérieur

1 – VOLUMES

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiment existant doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

La restauration de bâtiments anciens devra respecter l'architecture du bâtiment d'origine.

2 – FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

3 – TOITURES

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de toiture peut être différent pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal, avec un angle minimum de 30°,
- les appentis et vérandas,
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- les toitures à la "Mansart",
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- les constructions présentant une architecture innovante si elle est compatible avec son environnement immédiat.

La couleur de couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

4 – OUVERTURES

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

5 – CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures non végétalisées doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage.

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 m.

Les murs bahuts et les éléments opaques des clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 80 cm.

Les végétaux utilisés seront d'essence locale (charmes, hêtres, houx, lierres, aubépine, noisetiers, sureaux, cornouillers…), le thuya est strictement interdit.

Article UB 12 : Stationnement

1 - GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1er de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme.

En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la SHON des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m².

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Si les constructions sont comprises dans une enceinte close au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public.

2 – NORMES DE STATIONNEMENTS

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux : 3 places de stationnement / 50 m² de SHON,
- pour les constructions à usage de commerce : pour une SHON supérieure à 250 m² : 3 places de stationnement / 50 m² de SHON,
- pour les constructions à usage artisanale ou industriel : 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON,
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de restaurant.
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, fournisseurs) et être réalisées en dehors des voies publiques.

3 - LIVRAISONS

Les établissements de plus de 250 m² de SHON recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

4 – ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UB 13 : Espaces libres

OBLIGATION DE PLANTER

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même importance.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées à l'exclusion des thuyas : arbres de haute tige, notamment fruitiers, charmes, hêtres, noisetiers, cornouillers, sureaux, houx, lierre, aubépine…

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les constructions à vocation artisanale ou industrielle doivent être accompagnées d'un aménagement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans la zone UB :

Le COS maximum est fixé à 1.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :

- de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Dans le secteur UBa :

Le COS maximum est fixé à 0,30.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :

- de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UC

Sont interdits :

- les constructions à usage d'activité industrielle,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- les exploitations agricoles ou forestières,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- les campings et le stationnement isolé de caravane,
- les entrepôts.

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol sous réserve de ne pas être expressément visés à l'article UC 1.

Sont autorisés sous réserve de prendre en compte le caractère inondable des terrains (secteurs délimités sur les documents graphiques) :

- les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité présente dans la zone.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UC 3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Les voies automobile d'une longueur supérieure à 25 m se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (collecte des ordures ménagères, déblaiement de neige…) puissent faire demi-tour.

Toute voie desservant plus de deux constructions doit comporter une bande roulante d'une largeur de 6 m minimum.

Article UC 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable suivant le règlement d'eau potable de la CAPE en vigueur.

2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Dans le cas où les parcelles ne seraient pas desservies par un collecteur d'eau usées, un assainissement autonome devra être mis en place conformément aux préconisations du service public d'assainissement non collectif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Les eaux industrielles devront être rendues compatibles par traitement avec les caractéristiques du réseau d'assainissement collectif public.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux de pluie devra être prévue sur la parcelle. A ce titre des aménagements pourront être réalisés en étant adaptés à l'opération envisagée et conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique justifiée, et en fonction de l'existence d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau conformément aux exigences du règlement d'assainissement de la CAPE.

4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article UC 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions édifiées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division devront respecter les marges de retrait précisées ci-dessous par rapport aux voies futures.

1 – CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 6 m minimum par rapport aux limites du domaine public.

2 – PARTICULARITES

Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant et pour les constructions déjà implantées dont la marge de recul est inférieure à celle spécifiée ci-dessus.
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m.
- pour les bâtiments détruits par un sinistre qui peuvent s'implanter en respectant un retrait identique à celui de la construction sinistrée.

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions édifiées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division devront respecter les marges de retrait précisées ci-dessous par rapport aux futures limites séparatives.

1 – CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut (h/2) sans pouvoir être inférieur à 3 m.

2 – PARTICULARITES

Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant et pour les constructions déjà implantées dont la marge de recul est inférieure à celle spécifiée ci-dessus.
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1 m.
- pour les bâtiments détruits par un sinistre qui peuvent s'implanter en respectant un retrait identique à celui de la construction sinistrée.

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

Deux constructions implantées sur une même unité foncière doivent être contiguës.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas:

- de construction d'annexes non habitées dont la SHON est inférieure à 25m²,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- de construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas:

- de construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Article UC 10 : Hauteur maximale des constructions

1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point bas du terrain naturel du polygone d'implantation jusqu'au point le plus élevé de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 10 m.

En plus, les constructions à usage d'habitation doivent être composées au maximum de un étage sur rez-de-chaussée et de combles aménageables (R+1+C).

3 - CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- aux constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau, éolienne…).

Article UC 11 : Aspect extérieur

1 – VOLUMES

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiment existant doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

La restauration de bâtiments anciens devra respecter l'architecture du bâtiment d'origine.

2 – FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

3 – TOITURES

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de toiture peut être différent pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal, avec un angle minimum de 30°,
- les appentis et vérandas,
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- les toitures à la "Mansart",
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- les constructions présentant une architecture innovante si elle est compatible avec son environnement immédiat.

La couleur de couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

4 – OUVERTURES

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

5 – CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures non végétalisées doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage.

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 m.

Les murs bahuts et les éléments opaques des clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 80 cm.

Les végétaux utilisés seront d'essence locale (charmes, hêtres, houx, lierres, aubépine, noisetiers, sureaux, cornouillers…), le thuya est strictement interdit.

Article UC 12 : Stationnement

1 - GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1er de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme.

En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la SHON des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m².

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Si les constructions sont comprises dans une enceinte close au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public.

2 – NORMES DE STATIONNEMENTS

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces : 1 place de stationnement / 50 m² de SHON,
- pour les construction à usage artisanale ou industriel : 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON.
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, fournisseurs) et être réalisées en dehors des voies publiques.

3 - LIVRAISONS

Les établissements de plus de 250 m² de SHON recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

4 – ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UC 13 : Espaces libres

OBLIGATION DE PLANTER

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même importance.

40% de la superficie de l'unité foncière où est implantée la construction principale doit être maintenue de pleine terre.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées à l'exclusion des thuyas : arbres de haute tige, notamment fruitiers, charmes, hêtres, noisetiers, cornouillers, sureaux, houx, lierre, aubépine…

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les constructions à vocation artisanale ou industrielle doivent être accompagnées d'un aménagement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS maximum est fixé à 0,30.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :

- de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UZ

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les exploitations agricoles ou forestières,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- les campings et le stationnement isolé de caravane.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au plan de zonage et en annexe

Sont interdites toutes installations ou occupations du sol telles que définies dans le règlement du PPRi de l'Eure Moyenne.

Article UZ 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol sous réserve de ne pas être expressément visés à l'article UZ 1.

Sont autorisés:

- les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité présente dans la zone,
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité présente dans la zone,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité présente dans la zone.
- les travaux et aménagement des habitations et annexes existantes à condition qu'ils n'entraînent pas d'extension supérieure à 30% de l'emprise au sol constatée à la date d'opposabilité du présent document.
-

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au plan de zonage et en annexe

Les installations et occupations du sol doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones identifiées au règlement du PPRI de l'Eure Moyenne.

Dans une bande de 100 m à 250 m de part et d'autre des RN 13 (secteur délimité sur les documents graphiques) :

Sont admises les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UZ 3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Les voies automobile d'une longueur supérieure à 25 m se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (collecte des ordures ménagères, déblaiement de neige…) puissent faire demi-tour.

Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public doivent être effectuées dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisante.

Article UZ 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable suivant le règlement d'eau potable de la CAPE en vigueur.

2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Dans le cas où les parcelles ne seraient pas desservies par un collecteur d'eau usées, un assainissement autonome devra être mis en place conformément aux préconisations du service public d'assainissement non collectif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Les eaux industrielles devront être rendues compatibles par traitement avec les caractéristiques du réseau d'assainissement collectif public.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux de pluie devra être prévue sur la parcelle. A ce titre des aménagements pourront être réalisés en étant adaptés à l'opération envisagée et conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique justifiée, et en fonction de l'existence d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau conformément aux exigences du règlement d'assainissement de la CAPE.

4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article UZ 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions édifiées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division devront respecter les marges de retrait précisées ci-dessous par rapport aux voies futures.

1 – CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum :

- pour les constructions d'une hauteur inférieure à 5 m : retrait de 5 m par rapport aux limites des voies existantes ou à créer.
- pour les constructions d'une hauteur supérieure à 5 m :retrait de 10 m par rapport aux limites des voies existantes ou à créer.

2 – PARTICULARITES

Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant et pour les constructions déjà implantées dont la marge de recul est inférieure à 10 mètres.
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m.

Article UZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions édifiées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division devront respecter les marges de retrait précisées ci-dessous par rapport aux futures limites séparatives.

1 – CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit en limite lorsque la hauteur mesurée à l'égout de toit ne dépasse pas 4 m,
- soit à un retrait minimal correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut (h/2) sans pouvoir être inférieur à 3 m.

2 – PARTICULARITES

Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant et pour les constructions déjà implantées dont la marge de recul est inférieure à 3 mètres.
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1 m.

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

Non réglementé.

Article UZ 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des bâtiments à usage d'activité, de commerce, de bureaux, d'hôtel et de restaurant ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des bâtiments à usage d'habitation ne peut excéder 5% de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas de construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UZ 10 : Hauteur maximale des constructions

1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point bas du terrain naturel du polygone d'implantation jusqu'au point le plus élevé de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 m.

3 - CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau, éolienne…).

Article UZ 11 : Aspect extérieur

1 – VOLUMES

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiment existant doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

La restauration de bâtiments anciens devra respecter l'architecture du bâtiment d'origine.

2 – FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

3 – CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures non végétalisées doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage.

Les végétaux utilisés seront d'essence locale (charmes, hêtres, houx, lierres, aubépine, noisetiers, sureaux, cornouillers…), le thuya est strictement interdit.

Article UZ 12 : Stationnement

1 - GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1er de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme.

En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la SHON des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m².

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Si les constructions sont comprises dans une enceinte close au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public.

2 – NORMES DE STATIONNEMENTS

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces : 1 place de stationnement / 50 m² de SHON,
- pour les construction à usage artisanale ou industriel : 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON et au minimum 5 places pour les visiteurs et 2 places et leurs aires de manœuvre pour les véhicules utilitaires,
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de restaurant.
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, fournisseurs) et être réalisées en dehors des voies publiques.

3 - LIVRAISONS

Les établissements de plus de 250 m² de SHON recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

4 – ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UZ 13 : Espaces libres

OBLIGATION DE PLANTER

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même importance.

Tout terrain recevant une construction doit être planté d'un arbre de haut-jet pour 100 m² de terrain non bâti.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées à l'exclusion des thuyas : arbres de haute tige, notamment fruitiers, charmes, hêtres, noisetiers, cornouillers, sureaux, houx, lierre, aubépine…

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les constructions à vocation artisanale ou industrielle doivent être accompagnées d'un aménagement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les aires de stockage doivent être entourées de clôtures végétales dont la hauteur possible de développement est supérieure à 2 m.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UZ 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AUa

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUa 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'activité industrielle,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci,
- les exploitations agricoles ou forestières,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- les campings et le stationnement isolé de caravane,
- les entrepôts,
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m^2 et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Article AUa 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous condition d'un plan d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement prévues par le Plan Local d'Urbanisme, comprenant au moins 35% de logements aidés, et sous réserve de prendre en compte le caractère inondable des terrains (secteurs délimités sur les documents graphiques), les occupations ou utilisations du sol non visées à l'article AUa1.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article AUa 3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur l'avenue du Général de Gaulle.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Les voies automobile d'une longueur supérieure à 25 m se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (collecte des ordures ménagères, déblaiement de neige…) puissent faire demi-tour.

Toute voie desservant plus de deux constructions doit comporter une bande roulante d'une largeur de 6 m minimum.

Article AUa 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable suivant le règlement d'eau potable de la CAPE en vigueur.

2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Dans le cas où les parcelles ne seraient pas desservies par un collecteur d'eau usées, un assainissement autonome devra être mis en place conformément aux préconisations du service public d'assainissement non collectif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux de pluie devra être prévue sur la parcelle. A ce titre des aménagements pourront être réalisés en étant adaptés à l'opération envisagée et conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique justifiée, et en fonction de l'existence d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau conformément aux exigences du règlement d'assainissement de la CAPE.

4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article AUa 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AUa 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions édifiées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division devront respecter les marges de retrait précisées ci-dessous par rapport aux voies futures.

AUTRES DISPOSITIONS :

Les constructions le long de l'avenue du Général de Gaulle doivent comporter un recul de 10 m par rapport à l'emprise publique.

Sur le reste de la zone, les constructions doivent respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux limites des voies existantes ou à créer.

Il n'est pas fait application de cette règle :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m.

Article AUa 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions édifiées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division devront respecter les marges de retrait précisées ci-dessous par rapport aux futures limites séparatives.

AUTRES DISPOSITIONS :

Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut (h/2) sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Il n'est pas fait application de cette règle :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1 m.

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

Non réglementé.

Article AUa 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas de construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUa 10 : Hauteur maximale des constructions

1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point bas du terrain naturel du polygone d'implantation jusqu'au point le plus élevé de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 10 m.

En plus, les constructions à usage d'habitation doivent être composées au maximum de un étage sur rez-de-chaussée et de combles aménageables (R+1+C).

3 - CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau, éolienne…).

Article AUa 11 : Aspect extérieur

1 – VOLUMES

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiment existant doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

2 – FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

3 – TOITURES

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de toiture peut être différent pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal, avec un angle minimum de 30°,
- les appentis et vérandas,
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- les constructions présentant une architecture innovante si elle est compatible avec son environnement immédiat.

La couleur de couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

4 – OUVERTURES

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

5 – CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures non végétalisées doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage.

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 m.

Les murs bahuts et les éléments opaques des clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 80 cm.

Les végétaux utilisés seront d'essence locale (charmes, hêtres, houx, lierres, aubépine, noisetiers, sureaux, cornouillers…), le thuya est strictement interdit.

Article AUa 12 : Stationnement

1 - GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1er de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme.

En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la SHON des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m².

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Si les constructions sont comprises dans une enceinte close au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public.

2 – Normes de stationnements

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces : 1 place de stationnement / 50 m² de SHON.
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, fournisseurs) et être réalisées en dehors des voies publiques.

3 - LIVRAISONS

Les établissements de plus de 250 m² de SHON recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

4 – ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article AUa 13 : Espaces libres

OBLIGATION DE PLANTER

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même importance.

40% de la superficie de l'unité foncière où est implantée la construction principale doit être maintenue de pleine terre.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées à l'exclusion des thuyas : arbres de haute tige, notamment fruitiers, charmes, hêtres, noisetiers, cornouillers, sureaux, houx, lierre, aubépine…

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les constructions à vocation artisanale ou industrielle doivent être accompagnées d'un aménagement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUa 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS maximum est fixé à 0,2.

Il n'est pas fait application de cette règle pour les constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone AUb

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUb 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'activité industrielle,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci,
- les exploitations agricoles ou forestières,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- les campings et le stationnement isolé de caravane,
- les entrepôts,
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Article AUb 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous condition d'un plan d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement prévues par le Plan Local d'Urbanisme, comprenant au moins 35% de logements aidés, et sous réserve de prendre en compte le caractère inondable des terrains (secteurs délimités sur les documents graphiques), les occupations ou utilisations du sol non visées à l'article AUb1.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article AUb 3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Les voies automobile d'une longueur supérieure à 25 m se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (collecte des ordures ménagères, déblaiement de neige…) puissent faire demi-tour.

Toute voie desservant plus de deux constructions doit comporter une bande roulante d'une largeur de 6 m minimum.

Article AUb 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable suivant le règlement d'eau potable de la CAPE en vigueur.

2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Dans le cas où les parcelles ne seraient pas desservies par un collecteur d'eau usées, un assainissement autonome devra être mis en place conformément aux préconisations du service public d'assainissement non collectif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux de pluie devra être prévue sur la parcelle. A ce titre des aménagements pourront être réalisés en étant adaptés à l'opération envisagée et conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique justifiée, et en fonction de l'existence d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau conformément aux exigences du règlement d'assainissement de la CAPE.

4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article AUb 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AUb 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions édifiées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division devront respecter les marges de retrait précisées ci-dessous par rapport aux voies futures.

AUTRES DISPOSITIONS :

Les nouvelles constructions doivent respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux limites des voies existantes ou à créer.

Il n'est pas fait application de cette règle :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m.

Article AUb 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions édifiées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division devront respecter les marges de retrait précisées ci-dessous par rapport aux futures limites séparatives.

AUTRES DISPOSITIONS :

Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut (h/2) sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Il n'est pas fait application de cette règle :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1 m.

De plus, les nouvelles constructions doivent respecter un recul de 30 m par rapport au cours d'eau.

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

Non réglementé.

Article AUb 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas de construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUb 10 : Hauteur maximale des constructions

1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point bas du terrain naturel du polygone d'implantation jusqu'au point le plus élevé de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 10 m.

En plus, les constructions à usage d'habitation doivent être composées au maximum de un étage sur rez-de-chaussée et de combles aménageables (R+1+C).

3 - CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau, éolienne…).

Article AUb 11 : Aspect extérieur

1 – VOLUMES

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiment existant doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

2 – FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

3 – TOITURES

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de toiture peut être différent pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal, avec un angle minimum de 30°,
- les appentis et vérandas,
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,

- les constructions présentant une architecture innovante si elle est compatible avec son environnement immédiat.
- La couleur de couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

4 – OUVERTURES

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

5 – CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures non végétalisées doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage.

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 m.

Les murs bahuts et les éléments opaques des clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 80 cm.

Les végétaux utilisés seront d'essence locale (charmes, hêtres, houx, lierres, aubépine, noisetiers, sureaux, cornouillers…), le thuya est strictement interdit.

Article AUb 12 : Stationnement

1 - GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1er de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme.

En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la SHON des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m².

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Si les constructions sont comprises dans une enceinte close au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public.

2 – NORMES DE STATIONNEMENTS

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces : 1 place de stationnement / 50 m² de SHON,
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, fournisseurs) et être réalisées en dehors des voies publiques.

3 - LIVRAISONS

Les établissements de plus de 250 m² de SHON recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

4 – ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article AUb 13 : Espaces libres

OBLIGATION DE PLANTER

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même importance.

40% de la superficie de l'unité foncière où est implantée la construction principale doit être maintenue de pleine terre.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées à l'exclusion des thuyas : arbres de haute tige, notamment fruitiers, charmes, hêtres, noisetiers, cornouillers, sureaux, houx, lierre, aubépine…

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les constructions à vocation artisanale ou industrielle doivent être accompagnées d'un aménagement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUb 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS maximum est fixé à 0,2.

Il n'est pas fait application de cette règle pour les constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chapitre III - Dispositions applicables à la zone AUc

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUc 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'activité industrielle,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci,
- les exploitations agricoles ou forestières,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- les campings et le stationnement isolé de caravane,
- les entrepôts,
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au plan de zonage et en annexe

Sont interdites toutes installations ou occupations du sol telles que définies dans le règlement du PPRi de l'Eure Moyenne.

Article AUc 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous condition d'un plan d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement prévues par le Plan Local d'Urbanisme, comprenant au moins 35% de logements aidés, et sous réserve de prendre en compte le caractère inondable des terrains (secteurs délimités sur les documents graphiques), les occupations ou utilisations du sol non visées à l'article AUc1.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au plan de zonage et en annexe

Les installations et occupations du sol doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones identifiées au règlement du PPRI de l'Eure Moyenne.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article AUc 3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Les voies automobiles d'une longueur supérieure à 25 m se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (collecte des ordures ménagères, déblaiement de neige…) puissent faire demi-tour.

Toute voie desservant plus de deux constructions doit comporter une bande roulante d'une largeur de 6 m minimum.

Article AUc 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable suivant le règlement d'eau potable de la CAPE en vigueur.

2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Dans le cas où les parcelles ne seraient pas desservies par un collecteur d'eau usées, un assainissement autonome devra être mis en place conformément aux préconisations du service public d'assainissement non collectif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux de pluie devra être prévue sur la parcelle. A ce titre des aménagements pourront être réalisés en étant adaptés à l'opération envisagée et conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique justifiée, et en fonction de l'existence d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau conformément aux exigences du règlement d'assainissement de la CAPE.

4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article AUc 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AUc 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions édifiées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division devront respecter les marges de retrait précisées ci-dessous par rapport aux voies futures.

AUTRES DISPOSITIONS :

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit en limite des voies existantes ou à créer,
- soit en respectant un recul minimum de 6 m par rapport aux limites des voies existantes ou à créer.

Il n'est pas fait application de cette règle :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m.

Article AUc 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions édifiées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division devront respecter les marges de retrait précisées ci-dessous par rapport aux futures limites séparatives.

AUTRES DISPOSITIONS :

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit en limite,
- soit en respectant un retrait minimal correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut (h/2) sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Il n'est pas fait application de cette règle :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1 m.

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

Non réglementé.

Article AUc 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas de construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUc 10 : Hauteur maximale des constructions

1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point bas du terrain naturel du polygone d'implantation jusqu'au point le plus élevé de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 m.

En plus, les constructions à usage d'habitation doivent être composées au maximum de deux étages sur rez-de-chaussée et de combles aménageables (R+2+C).

3 - CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau, éolienne…).

Article AUc 11 : Aspect extérieur

1 – VOLUMES

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiment existant doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

2 – FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

3 – TOITURES

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de toiture peut être différent pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal, avec un angle minimum de 30°,
- les appentis et vérandas,
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- les constructions présentant une architecture innovante si elle est compatible avec son environnement immédiat.

La couleur de couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

4 – OUVERTURES

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

5 – CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures non végétalisées doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage.

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 m.

Les murs bahuts et les éléments opaques des clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 80 cm.

Les végétaux utilisés seront d'essence locale (charmes, hêtres, houx, lierres, aubépine, noisetiers, sureaux, cornouillers…), le thuya est strictement interdit.

Article AUc 12 : Stationnement

1 - GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1er de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme.

En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la SHON des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m².

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Si les constructions sont comprises dans une enceinte close au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public.

2 – NORMES DE STATIONNEMENTS

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces : 1 place de stationnement / 50 m² de SHON.
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, fournisseurs) et être réalisées en dehors des voies publiques.

3 - LIVRAISONS

Les établissements de plus de 250 m² de SHON recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

4 – ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article AUc 13 : Espaces libres

OBLIGATION DE PLANTER

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même importance.

40% de la superficie de l'unité foncière où est implantée la construction principale doit être maintenue de pleine terre.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées à l'exclusion des thuyas : arbres de haute tige, notamment fruitiers, charmes, hêtres, noisetiers, cornouillers, sureaux, houx, lierre, aubépine…

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les constructions à vocation artisanale ou industrielle doivent être accompagnées d'un aménagement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUc 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS maximum est fixé à 0,5.

Il n'est pas fait application de cette règle pour les constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone AUd

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUd 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'activité industrielle,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci,
- les exploitations agricoles ou forestières,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- les campings et le stationnement isolé de caravane,
- les entrepôts,
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Article AUd 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous condition d'un plan d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement prévues par le Plan Local d'Urbanisme, comprenant au moins 35% de logements aidés, et sous réserve de prendre en compte le caractère inondable des terrains (secteurs délimités sur les documents graphiques), les occupations ou utilisations du sol non visées à l'article AUd1.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article AUd 3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Les voies automobile d'une longueur supérieure à 25 m se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (collecte des ordures ménagères, déblaiement de neige…) puissent faire demi-tour.

Toute voie desservant plus de deux constructions doit comporter une bande roulante d'une largeur de 6 m minimum.

Article AUd 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable suivant le règlement d'eau potable de la CAPE en vigueur.

2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Dans le cas où les parcelles ne seraient pas desservies par un collecteur d'eau usées, un assainissement autonome devra être mis en place conformément aux préconisations du service public d'assainissement non collectif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux de pluie devra être prévue sur la parcelle. A ce titre des aménagements pourront être réalisés en étant adaptés à l'opération envisagée et conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique justifiée, et en fonction de l'existence d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau conformément aux exigences du règlement d'assainissement de la CAPE.

4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article AUd 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AUd 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions édifiées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division devront respecter les marges de retrait précisées ci-dessous par rapport aux voies futures.

AUTRES DISPOSITIONS :

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit en limite des voies existantes ou à créer,
- soit en respectant un recul minimum de 6 m par rapport aux limites des voies existantes ou à créer.

Il n'est pas fait application de cette règle :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m.

Article AUd 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions édifiées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division devront respecter les marges de retrait précisées ci-dessous par rapport aux futures limites séparatives.

AUTRES DISPOSITIONS :

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit en limite,
- soit en respectant un retrait minimal correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut (h/2) sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Il n'est pas fait application de cette règle :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1 m.

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

Non réglementé.

Article AUd 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas de construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUd 10 : Hauteur maximale des constructions

1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point bas du terrain naturel du polygone d'implantation jusqu'au point le plus élevé de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 10 m.

En plus, les constructions à usage d'habitation doivent être composées au maximum de deux étages sur rez-de-chaussée et de combles aménageables (R+1+C).

3 - CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau, éolienne…).

Article AUd 11 : Aspect extérieur

1 – VOLUMES

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiment existant doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

2 – FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

3 – TOITURES

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de toiture peut être différent pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal, avec un angle minimum de 30°,
- les appentis et vérandas,
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- les constructions présentant une architecture innovante si elle est compatible avec son environnement immédiat.

La couleur de couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

4 – OUVERTURES

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

5 – CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures non végétalisées doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage.

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 m.

Les murs bahuts et les éléments opaques des clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 80 cm.

Les végétaux utilisés seront d'essence locale (charmes, hêtres, houx, lierres, aubépine, noisetiers, sureaux, cornouillers…), le thuya est strictement interdit.

Article AUd 12 : Stationnement

1 - GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1er de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme.

En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la SHON des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m².

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Si les constructions sont comprises dans une enceinte close au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public.

2 – NORMES DE STATIONNEMENTS

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces : 1 place de stationnement / 50 m² de SHON,
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, fournisseurs) et être réalisées en dehors des voies publiques.

3 - LIVRAISONS

Les établissements de plus de 250 m² de SHON recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

4 – ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article AUd 13 : Espaces libres

OBLIGATION DE PLANTER

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même importance.

40% de la superficie de l'unité foncière où est implantée la construction principale doit être maintenue de pleine terre.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées à l'exclusion des thuyas : arbres de haute tige, notamment fruitiers, charmes, hêtres, noisetiers, cornouillers, sureaux, houx, lierre, aubépine…

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les constructions à vocation artisanale ou industrielle doivent être accompagnées d'un aménagement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUd 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS maximum est fixé à 0,3.

Il n'est pas fait application de cette règle pour les constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone N

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article N 2.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous réserve de prendre en compte le caractère inondable des terrains (secteurs délimités sur les documents graphiques) :

- les constructions ou d'installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les extensions des constructions existantes à condition qu'elles présentent une surface inférieure à 20% de la SHON du bâtiment principal et sous réserve de n'être appliqué qu'une seule fois pendant la durée d'application du PLU,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à des occupations et utilisations autorisées,
- les reconstructions après sinistre à condition qu'elles présentent un volume et des aspects comparables à la construction existante à la date d'opposabilité du présent document,
- les abris pour animaux à condition qu'ils au moins 1 côté ouvert et qu'ils respectent les dispositions du règlement sanitaire départemental et de l'article 9 du présent règlement,
- les changements à destination d'habitat à condition de satisfaire les conditions des articles 3 et 4.

<u>Eléments identifiés</u>

- En application de l'article R.421-23 du code de l'Urbanisme : *« doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager »* notamment des éléments bâtis et les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.
- En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme : *« doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction […] identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1. »*
- tous travaux affectant les éléments identifiés doivent être compatibles avec les prescriptions fixées en annexe de ce règlement en application de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 : Accès et voirie

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout nouvel accès sur les routes départementales est interdit.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable suivant le règlement d'eau potable de la CAPE en vigueur.

2 - EAUX USEES

Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux de pluie devra être prévue sur la parcelle. A ce titre des aménagements pourront être réalisés en étant adaptés à l'opération envisagée et conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique justifiée, et en fonction de l'existence d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau conformément aux exigences du règlement d'assainissement de la CAPE.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m par rapport à l'axe des voies publiques ou privées.

Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant et pour les constructions déjà implantées dont la marge de recul est inférieure à 10 mètres.
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m.
- pour les bâtiments détruits par un sinistre qui peuvent s'implanter en respectant un retrait identique à celui de la construction sinistrée.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant et pour les constructions déjà implantées dont la marge de recul est inférieure à 5 mètres.
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1 m.
- pour les bâtiments détruits par un sinistre qui peuvent s'implanter en respectant un retrait identique à celui de la construction sinistrée.

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

Si elles ne sont pas contiguës, deux constructions doivent respecter une distance de 5m minimum les unes par rapport aux autres.

Article N 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 15% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les abri pour animaux ne pourront excéder 50 m² d'emprise au sol.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

1 – MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point bas du terrain naturel du polygone d'implantation jusqu'au point le plus élevé de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m.

3 – CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

Article N 11 : Aspect extérieur

1 – VOLUMES

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiment existant doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

La restauration de bâtiments anciens devra respecter l'architecture du bâtiment d'origine.

2 – FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

3 – CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures non végétalisées doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage.

Les végétaux utilisés seront d'essence locale (charmes, hêtres, houx, lierres, aubépine, noisetiers, sureaux, cornouillers…), le thuya est strictement interdit.

Article N 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13 : Espaces libres

1 - OBLIGATION DE PLANTER

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même importance.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées à l'exclusion des thuyas : arbres de haute tige, notamment fruitiers, charmes, hêtres, noisetiers, cornouillers, sureaux, houx, lierre, aubépine…

2 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme qui précise que *« le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».*

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

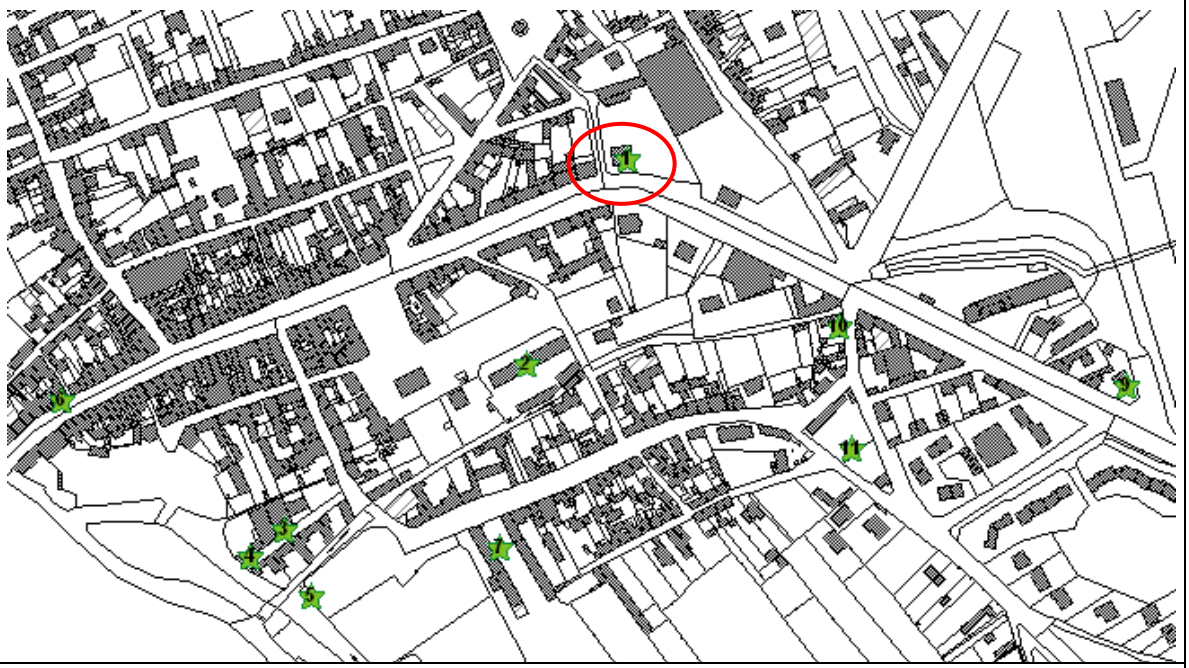
Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

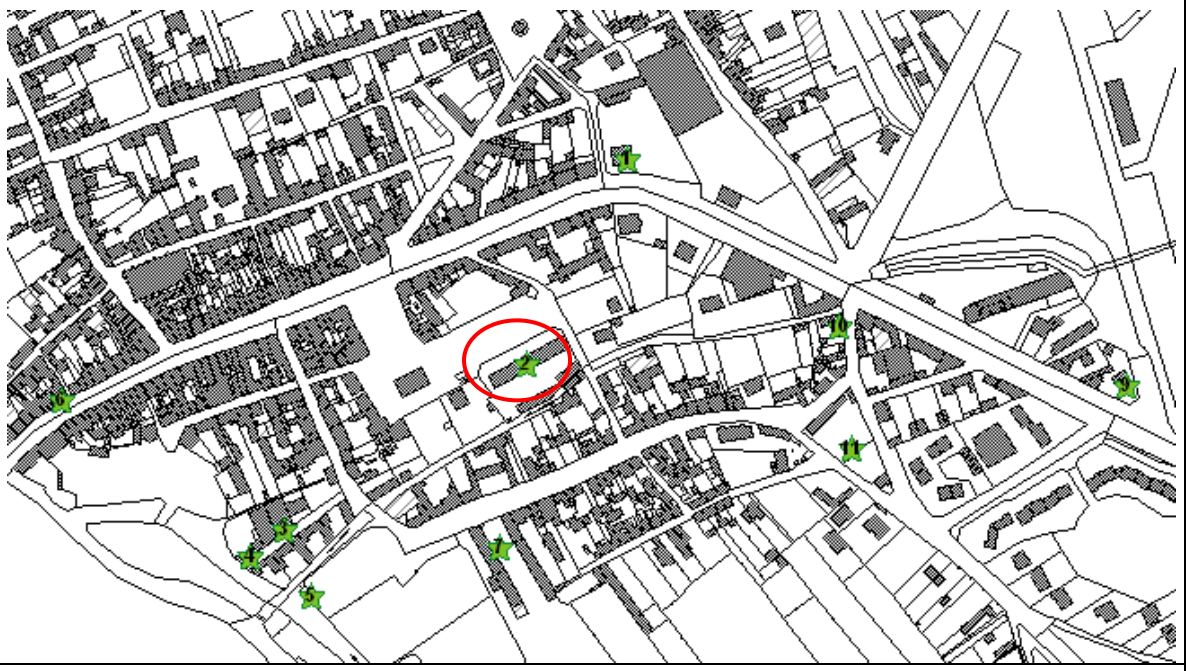
Non réglementé.

EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Localisation – Objet – Caractéristique	Superficie approximative	Bénéficiaire
1	Création d'une voie automobile de desserte de la zone de Pacel	598 m²	COMMUNE
2	Création d'une liaison routière entre l'hôpital et la maison médicale en projet	137 m²	COMMUNE
3	Requalification de la place de la gare et construction d'une nouvelle gendarmerie et des habitations	8 891 m²	COMMUNE

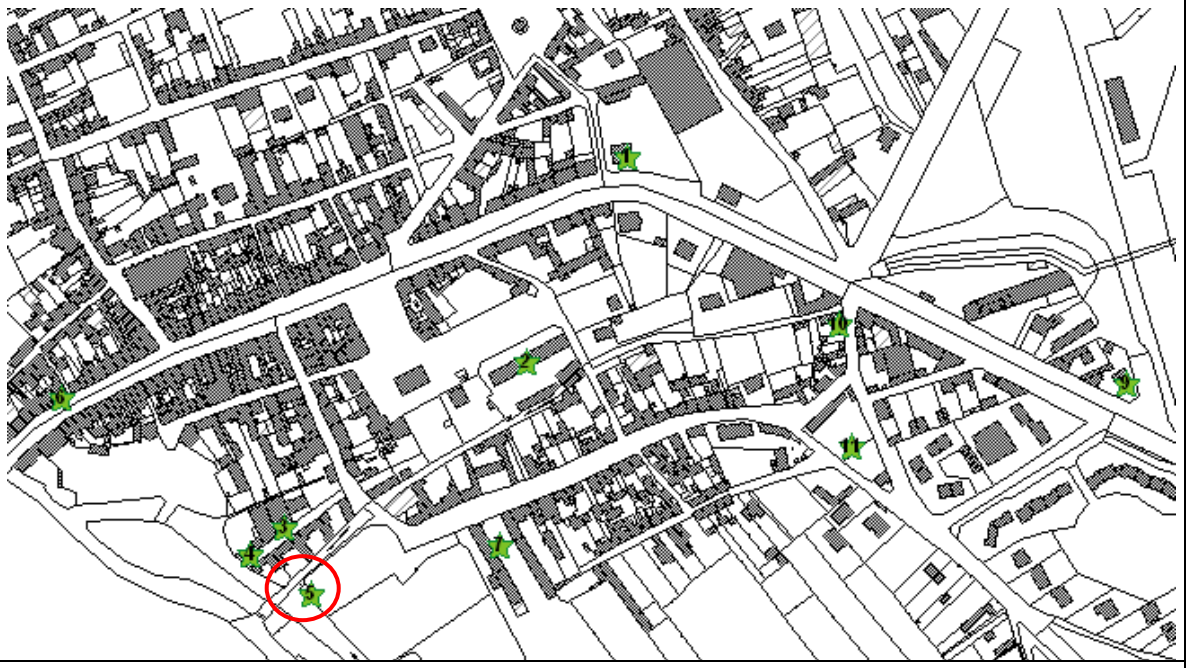
RECENSEMENT DES ELEMENTS IDENTIFIES

N°	1
Photo	
Localisation	
Description	Maison bourgeoise de caractère 111 rue Isambard
Intérêt	Construction imposante par son volume au sein du tissu bâti actuel. Possède un grand parc paysager à fort impact urbain.
Prescriptions	Conserver le rythme des ouvertures de la façade (ne pas créer de nouvelles ouvertures et ne pas élargir les ouvertures existantes), conserver le même type de volets Conserver l'aspect extérieur des murs Maintien du parc paysager – zone inconstructible (sauf constructions légères de type véranda)

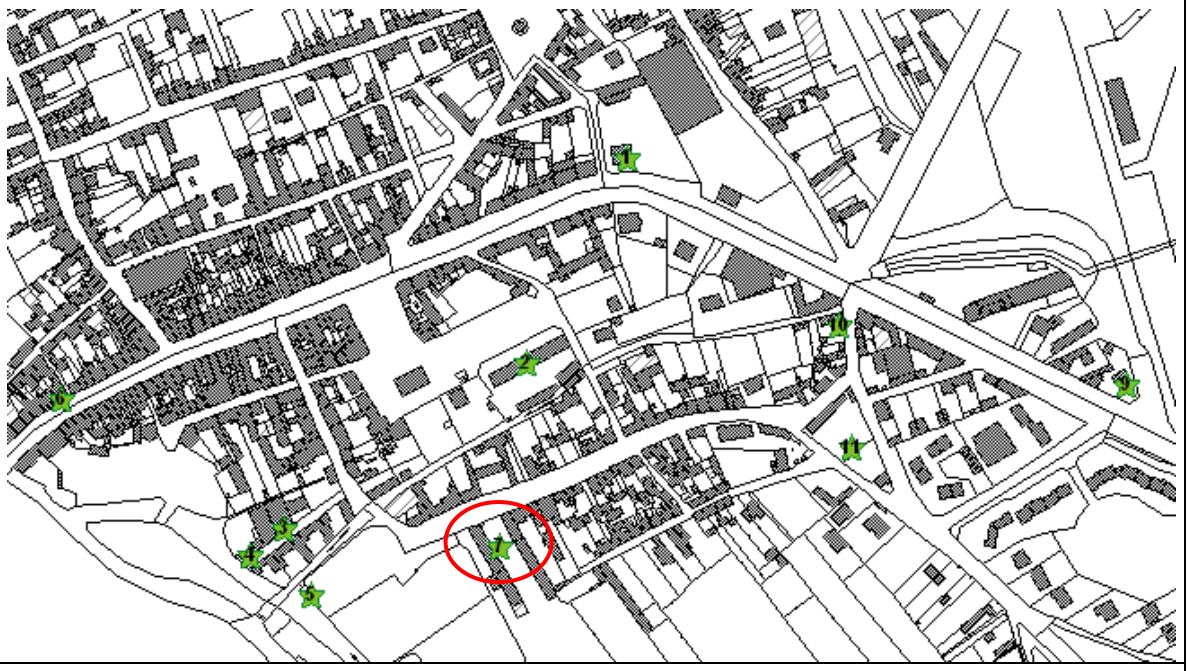
N°	2
Photo	
Localisation	
Description	Ancienne école 1 place Duffay
Intérêt	Construction implantée sur la place de la mairie. Élément historique de la commune (ancienne école)
Prescriptions	Maintien de l'aspect extérieur des matériaux : frise en brique et enduit clair Maintien du rythme des ouvertures

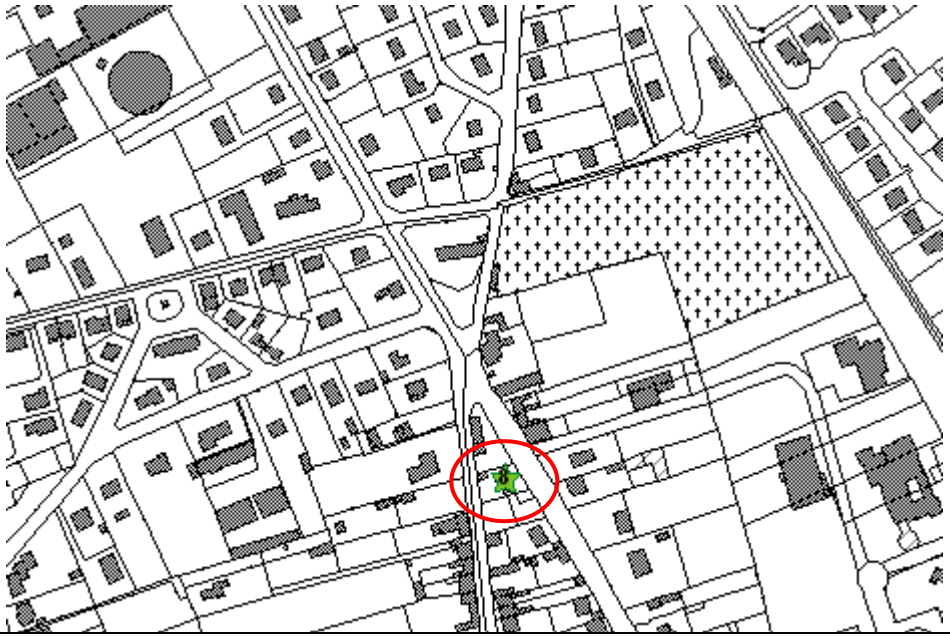
N°	3
Photo	
Localisation	
Description	Ancien garage, bâtisse de caractère en brique. 4 impasse de la Cité
Intérêt	Bâtiment remarquable par son volume et l'utilisation de matériaux traditionnels
Prescriptions	Conservation des matériaux traditionnels en façade et sur rue (recouvrement par des enduits masquant interdits).

N°	4
Photo	
Localisation	
Description	Maison ancienne au bord de l'Eure 10 impasse de la Cité
Intérêt	Construction remarquable par son implantation au bord de l'eau et par l'utilisation de matériaux traditionnels.
Prescriptions	Conserver les matériaux traditionnels apparents en façade (pan de bois, silex) Utilisation de tuiles de couleur rouge ou marron obligatoire

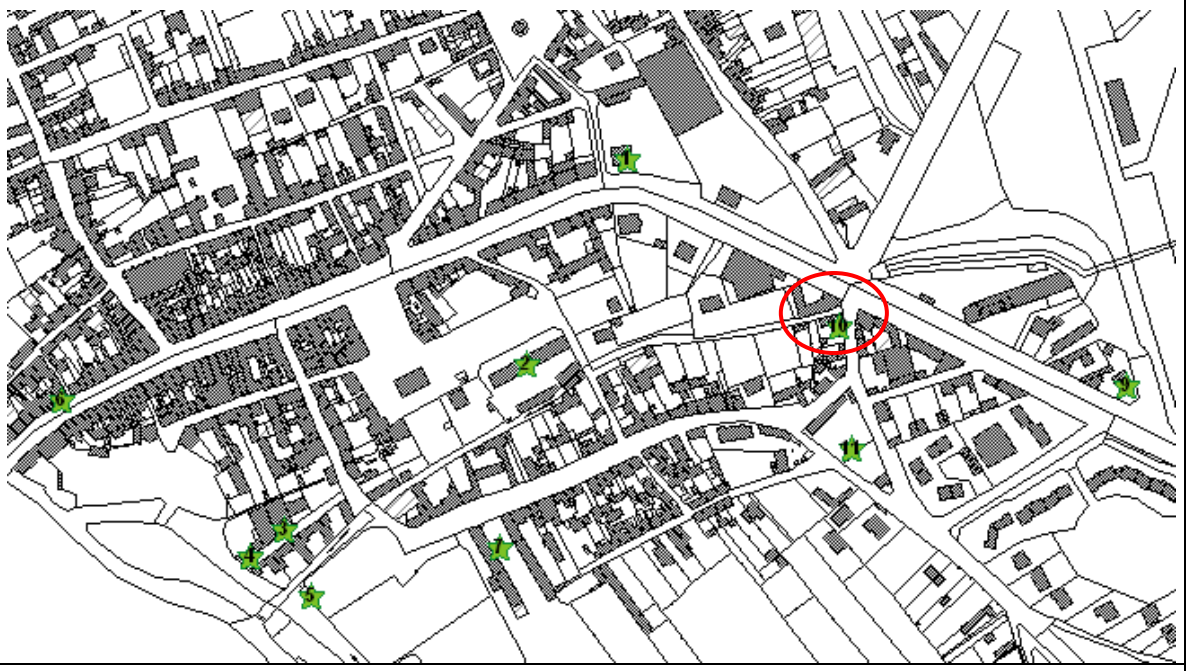
N°	5
Photo	
Localisation	
Description	Lavoir au bord de l'Eure
Intérêt	Elément historique de la commune
Prescriptions	Conserver l'aspect actuel de l'édifice en conservant la typologie des matériaux actuels

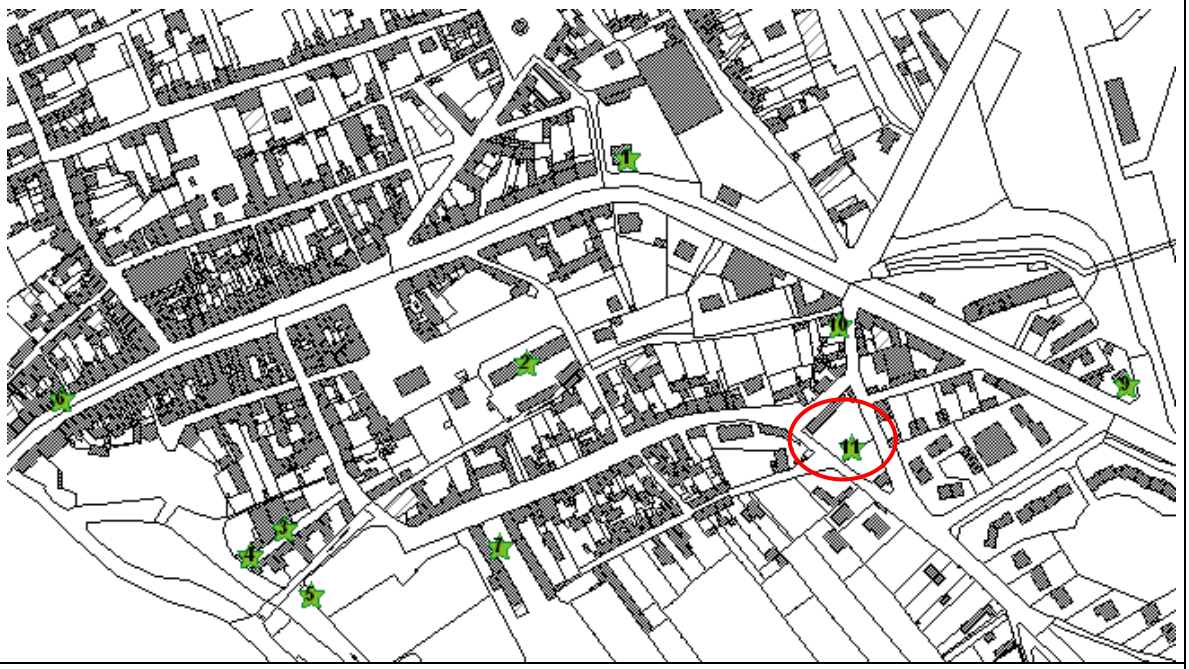
N°	6
Photo	
Localisation	
Description	Boulangerie (maison normande à pans de bois) 19 rue Isambard
Intérêt	Construction typiquement normande
Prescriptions	Conserver l'affectation du commerce en rez-de-chaussée Conserver les matériaux apparents : pans de bois, modénatures en bois, tuiles rouges

N°	7
Photo	
Localisation	
Description	Corps de ferme 2 et 2b rue de Pacel
Intérêt	Corps de ferme imposant en centre ville. Structure remarquable : deux bâtiments identique en face à face
Prescriptions	Conserver le rythme des ouvertures actuel Conserver les matériaux traditionnels visibles en façade Conserver la cour libre de constructions entre les deux bâtiments

N°	8
Photo	
Localisation	
Description	Maison de maître 26 rue Dulong
Intérêt	Maison bourgeoise imposante par son volume et sa hauteur
Prescriptions	Conserver les matériaux traditionnels apparents (silex)

N°	9
Photo	
Localisation	
Description	Maison bourgeoise 121 rue Isambard
Intérêt	Maison bourgeoise imposante par son volume et sa hauteur
Prescriptions	Conserver les matériaux traditionnels apparents : briques, silex Conserver la couverture de style ardoise Ne pas créer de nouvelles ouvertures

N°	10
Photo	
Localisation	
Description	Ancien Antiquaire 2 rue d'Ivry
Intérêt	Ancien commerce relatant l'histoire de la commune. Bâtisse imposante par son volume
Prescriptions	Conserver le rythme d'ouverture en façade (création de nouvelles ouverture et élargissement des ouvertures existantes interdites) Maintien des affiches publicitaires « Antiquités »

N°	11
Photo	
Localisation	
Description	Propriété surélevée entourée de murets de pierres
Intérêt	Construction peu visible depuis l'espace public. Le muret et le parc à l'intérieur sont les éléments les plus remarquables.
Prescriptions	Maintien des murets entourant la construction et conservation des matériaux visibles (briques, silex) Aucune ouverture ne doit être réalisée dans les murets Le parc est maintenu inconstructible sauf pour les constructions légères de type véranda.