



Ezy-sur-Eure

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Règlement écrit

Arrêté le :

26 février 2016

Enquête publique :

Du 3 octobre au 4 novembre 2016 inclus

Approuvé le :

16 décembre 2016



LE MAIRE

Pierre LEPORTIER

16 DEC. 2016

Mairie d'Ezy-sur-Eure
1 rue Octave Lenoir
27530 Ezy-sur-Eure
Tel: 02 37 64 73 48
mairie@villeezysureure.fr



ARRIVÉE
5 DEC 2019
DIRECTOR OF THE

RECEIVED
17
17
17



5 DEC 2019

Sommaire

INTRODUCTION	1
DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
ZONE U	8
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	25
ZONE 1AU	26
ZONE 2AU	37
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	38
ZONE A.....	39
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	48
ZONE N	49
TITRE V : ANNEXES	60
LEXIQUE	61
EXEMPLE DE VEGETAUX RECOMMANDES.....	67

INTRODUCTION

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en quatre parties et des annexes. Il est établi conformément aux articles L.151-8 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La démarche à suivre pour connaître les règles propres à un terrain est la suivante :

- Repérage du terrain sur le plan de zonage et identification de la zone dans laquelle il se trouve,
- Lecture du règlement relatif à la zone où est situé le terrain,
- Consultation des documents annexes (servitudes d'utilité publique – emplacements réservés pour équipements publics – réseaux d'alimentation en eaux potables – réseau d'assainissement - réseaux électriques) afin de voir si ces documents ont une influence sur la constructibilité du terrain.

NOTA

Dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur deux zones, les règles de chacune des zones s'appliquent à la partie correspondante.

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol du Code de l'urbanisme. Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de la législation générale et des législations spécifiques de ce même code.

2.1- Sécurité publique (Article R111-2 du code de l'Urbanisme) :

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

2.2- Site archéologique (Article R111-4 du code de l'urbanisme) :

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

2.3 - Dommages environnementaux (Article R111-15 du code de l'urbanisme) :

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

2.4 - Protection architecturale (Article R111-21 du code de l'urbanisme) :

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

2.5 - Energies renouvelables (Articles L111-16 du code de l'urbanisme) :

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale

du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

2.6 - Article L 152-5 du code de l'urbanisme

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

2.7 - Dispositions du règlement PLU communes à toutes les zones

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

2.8 - Lotissement approuvé depuis plus de 10 ans (article L442-9 du code de l'urbanisme)

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. »

Article 3 : Documents graphiques

3.1 - Élément du patrimoine et du paysage identifiés comme à préserver (L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à

assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

La commune a identifié les éléments paysagers et bâtis suivants au titre de ces dispositions :

- la ferme de la Côte Blanche,
- La ferme de Saint-Germain-la-Truite,
- Le Château d'Ezy et son parc,
- La façade d'une ancienne manufacture d'instruments de musique, Place Felix Hulin,
- Les caves.

3.2. Emplacement réservé (L. 151-41 du code de l'urbanisme)

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

La liste des emplacements réservés figurent sur le plan de zonage ainsi que dans la partie 2 du rapport de présentation.

3.3. Espace boisé classé (L. 113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme)

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

« 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »

Article 4 : Les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU doit comporter des orientations d'aménagement et de programmation, pouvant « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur, l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. »

La commune a identifié une Orientation Générale Habitat et douze Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur qui sont identifiables au plan de zonage par un figuré spécifique.

Article 5 : Adaptations mineures du règlement

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme 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.

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

Article 6 : Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres d'un monument historique. En dehors de ce périmètre, la commune peut soumettre, par délibération, les démolitions à permis de démolir.


La commune a instauré le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Article 7 : Clôtures

Les travaux de clôture peuvent être soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme qui s'y rapportent.

La commune a soumis à autorisation d'urbanisme les travaux de clôtures.

Article 8 : Plan de Prévention de Risque d'inondation de l'Eure (Article L562-1 du code de l'environnement) :

Les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Eure moyenne sont identifiés au plan de zonage par la représentation graphique suivante  ou par l'intitulé « zone inondable ».

Le pétitionnaire se réfèrera aux cartes graphiques ainsi qu'au règlement, annexé au présent PLU pour connaître les prescriptions en matière d'occupation et d'utilisation du sol qui prévalent sur chaque zone du présent règlement.

Article 9 : Massifs forestiers et espaces boisés :

En Normandie, les coupes de 4 ha et plus qui prélèvent plus de la moitié du volume des arbres de futaie sont soumis à autorisation, conformément à l'article L124-5 du Code forestier.

En Normandie, dans les massifs supérieurs ou égaux à 4 ha, après toute coupe rase, un renouvellement du peuplement forestier doit être effectif dans un délai de 5 ans, en l'absence d'une régénération ou reconstitution naturelle satisfaisante, conformément aux dispositions prévues à l'article L124-6 du même code.

Tout défrichement tel qu'il est défini à l'article L341-1 du Code forestier doit faire l'objet d'une autorisation conformément aux articles L341-2 à L341-3 du Code forestier.

L'avis du CRPF sera requis pour tout projet de réduction des espaces forestiers.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

La zone urbaine comprend les secteurs bâtis existants d'Ezy-sur-Eure, présents de la vallée de l'Eure à la limite du coteau Nord. Elle est divisée en quatre sous-secteurs :

- *Un secteur UA, qui correspond au bâti ancien dense d'Ezy-sur-Eure,*
- *Un secteur UB correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire,*
- *Un secteur US, correspond aux secteurs d'équipements publics (collège, cimetière,...),*
- *Un secteur UX, secteur uniquement consacré aux activités économiques de type tertiaire, industriel et artisanal, et dont le périmètre correspond à celui de la ZA de Coutumel.*

Une grande partie de la zone Urbaine est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'inondation. Dans les secteurs concernés, les occupations et utilisations du sol définies ci-après sont subordonnées à la prise en compte des prescriptions réglementaires de ce document, disponible au document Annexes.

De la même manière, le pétitionnaire se référera au règlement de la DUP du captage du Pont Saint Jean disponible au document Annexes.

Article 1 – zone U – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits en secteurs UA et UB :

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'exploitation agricole et forestière,
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'industrie et d'entrepôt à l'exception des constructions autorisées à l'article 2,
3. L'ouverture et l'exploitation de carrière et/ou ballastière ainsi que les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs techniques à justifier, exception faite des sondages et fouilles archéologiques, pour la réalisation d'ouvrages publics et la dépollution,
4. L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs,
5. Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service public,
6. Les dépôts de matériaux ou d'engins à ciel ouvert,
7. Dans les espaces paysagers à créer ou à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception de celles autorisées à l'article 5,

Sont interdits en secteur UX :

1. D'une manière générale sont interdites toutes les constructions incompatibles avec les zones d'activités artisanales, industrielles et commerciales,
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'exploitation agricole et forestière,
3. Les constructions à destination d'habitat et de restauration à l'exception de celles prévues à l'article 2,
4. L'ouverture et l'exploitation de carrière et/ou ballastière ainsi que les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs techniques à justifier, exception faite des sondages et fouilles archéologiques, pour la réalisation d'ouvrages publics et la dépollution,
5. L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs,
6. Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service public et à la condition qu'ils soient non visibles depuis l'espace public,
7. Les dépôts de matériaux ou d'engins à ciel ouvert.

Sont interdits en secteur US :

L'ensemble des constructions, aménagements et travaux qui ne sont pas à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

Article 2 - zone U - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

La commune d'Ezy sur Eure est couverte par le risque cavités souterraines. Conformément à l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Pour tout nouvel usage et affectation des sols, construction et activité destiné à accueillir des personnes, une étude de sols pourra être demandée au pétitionnaire.

Sont autorisés sous conditions :

En secteurs UA et UB

1. La reconstruction à l'identique après sinistre,
2. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement bâti de la zone et participent à la vie de la zone,
3. Les constructions à destination d'activité artisanale, de commerce ou de bureaux sont autorisées dès lors que :
 - l'activité ne crée pas de nuisance pour le voisinage,

- les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source,
4. La transformation ou l'extension mesurée des constructions à vocation industrielle présentes antérieurement à l'entrée en vigueur du PLU,
 5. Les constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une activité économique principale autre que l'entrepôt, dans la limite d'une surface de plancher maximum de 200m².

En secteur UX

1. Les constructions nouvelles ne pourront en aucun cas être implantées à moins de 50 mètres de la lisière d'un espace boisé d'une superficie supérieure ou égale à 100 hectares, telle que la Forêt du Puits des Forges
2. Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente et nécessaire pour la surveillance et le gardiennage, et sous réserve qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité,
3. Les constructions à vocation de restauration et de services directement nécessaires aux salariés, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la limite de la réglementation en vigueur.

En secteur US

1. Toute construction, ouvrage ou aménagement d'intérêt général à usage collectif tels que les établissements d'enseignement, les infrastructures à vocation sportives, culturelles ou de loisirs, les infrastructures de fonctionnement technique,....
2. Les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité concernée,
3. Les constructions, ouvrages ou aménagements indirectement liés à l'équipement (stationnement, voirie de desserte,...).

L'ensemble de la zone urbaine est soumise à une Orientation Générale Habitat dont les préconisations en termes d'aménagements et de mixité sociale sont définies pièce n°4 du PLU.

Dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur identifiés au plan de zonage, les occupations et utilisations des sols citées ci-avant sont autorisées, dès lors qu'elles :

- Sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur et par le règlement,
- Sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée et en cohérence avec les dessertes envisagées par le schéma d'aménagement de l'OAP,
- Ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, dans

le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné par l'OAP,

- Respectent les règles édictées par le présent règlement sur tous les lots ou terrains issus de la division, dans le cas, d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Le pétitionnaire se référera au document OAP, qui correspond au secteur de projet pour connaître les prescriptions complémentaires au présent règlement. Dans le cas de prescriptions contraires, les prescriptions de l'OAP s'appliquent en priorité.

Article 3 - zone U – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 – Emprise au sol des constructions

Secteurs UA et UB

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Secteur UX

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% maximum de la superficie de l'unité foncière.

Secteur US

Non réglementé.

Dans toute la zone

Cette règle peut ne pas s'appliquer dans le cas de construction d'équipements publics ou d'équipements privés d'intérêt général.

3.2 – Hauteur des constructions

Secteur UA

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère, soit un gabarit de type rez-de-chaussée + deux niveaux + combles aménageables (R+2+C).

Secteur UB

1. Dans le secteur UBa : La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + un niveau + combles aménageables (R+1+C), soit 10 mètres au faîtage du toit ou à l'acrotère, par rapport au terrain naturel avant travaux,
2. Dans le secteur UBb : La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + combles aménageables (R+C), soit 8 mètres au faîtage du toit ou à l'acrotère, par rapport au terrain naturel avant travaux.

Pour le secteur OAP n°1 dit secteur Garceau, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage soit un gabarit R+2 niveaux +Combles (R+2+C).

Secteur UX

La hauteur des constructions ne peut dépasser 15 mètres au faîtage du toit ou 12 mètres à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans toute la zone

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes dès lors que leur hauteur à la date d'approbation du PLU reste inchangée.

3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Secteur UA

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de la voie ou suivant l'alignement dominant des bâtiments par rapport à la voie et à condition qu'il y ait continuité du bâti existant. Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façades, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

Secteur UB

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- dans le secteur UBa, soit :

- o à l'alignement,
- o en retrait de 5 mètres minimum,

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte. Au-delà, sont néanmoins autorisés :

- l'aménagement, l'extension ou l'adjonction des constructions existantes sans changement de destination
- les annexes dont la superficie n'excède pas 25m² et la hauteur n'excède pas 3 mètres, à raison d'une unité par unité foncière.

- dans le secteur UBb :

- o avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement et ce, dans un souci d'harmonie avec l'implantation des constructions existantes.

Secteur UX

Les constructions à vocation d'activité doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie, sous réserve de bon fonctionnement des constructions avoisinantes.

Ces règles pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante à condition que la distance à l'alignement soit la même que celle du bâtiment existant.

Dans toute la zone

Les règles de retrait citées précédemment ne s'appliquent pas :

- dans le cas de construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général.
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de construction existantes à la date d'approbation du PLU, implanté différemment de la règle ou d'annexes non accolées de 25m² de surface de plancher maximum, à raison d'une annexe par unité foncière.

Les constructions édifiées le long d'un cours d'eau doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la berge.

3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Secteur UA

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, la marge de recul est définie comme suit :

- elle sera au moins égale à 5 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures,
- elle sera au moins de 3 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance.

Secteur UB

En secteur UBa, les constructions doivent être implantées sur l'une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

Les constructions doivent être obligatoirement en retrait des autres limites de propriété.

Les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à :

- 5 mètres si les constructions comportent des ouvertures,
- 3 mètres si les constructions comportent des murs aveugles ou des jours de souffrance.

En secteur UBb, les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, la marge de recul est définie comme suit :

- elle sera au moins égale à 5 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures,
- elle sera au moins de 3 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance.

Secteur UX

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier ne peut être inférieur à 4 mètres.

L'implantation des constructions doit garantir une consommation économe de l'espace, en permettant sur une même parcelle, l'implantation de constructions futures, dans un souci d'optimisation de l'espace.

En limite Sud de la zone d'activité de Coutumel jouxtant les propriétés à usage d'habitation existante ou à construire, les constructions devront être implantées à une distance minimale 10 mètres par rapport à la limite de propriété.

Secteur US

Non réglementé.

Dans toute la zone

Les marges de recul définies ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction existante ou de piscine, à condition que l'extension ne réduise pas la distance minimum observée par la construction existante par rapport à la limite séparative.

Les règles de retrait citées précédemment ne s'appliquent pas dans le cas de construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général.

3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Secteurs UA et UB

Sur un même terrain, les constructions principales à vocation d'habitation doivent être mitoyennes ou respecter une distance entre elles d'au moins 8 mètres.

Cette règle peut ne pas s'appliquer dans le cas de construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général.

Secteurs UX

Non réglementé.

Secteur US

Non réglementé.

Article 4 – zone U – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 - Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- au site,
- aux paysages naturels ou urbains.

En référence à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur de caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Les types architecturaux, les matériaux et les couleurs d'enduit représentatifs de l'architecture traditionnelle de la commune et de la région sont à privilégier.

Des dispositions différentes aux prescriptions qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions d'expression contemporaine et la mise en place de solutions liées au développement durable (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires,...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère du projet.

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- tout pastiche d'architecture étrangère à la région,
- toute imitation de matériaux traditionnels,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaing,...),
- l'emploi de blanc et de couleurs vives pour les enduits, menuiseries extérieures et clôtures.

4.2 - Toitures

Les formes de toiture autorisées sont :

- Les toitures à deux pentes principales,
- Les toitures à la Mansart,
- Les formes assimilables aux deux types précédents,
- Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que sur les annexes, garages et dépendances s'appuyant sur un mur ou une autre construction.

Des pentes de toitures différentes peuvent être autorisées dans le cadre de rénovation, réhabilitation de constructions anciennes, traditionnelles du territoire, à condition de respecter la composition architecture d'origine de la construction.

En outre, **dans les zones UB et UX**, les toitures plates, végétalisées ou non, sont autorisées à condition que leur intégration dans l'environnement paysager soit assurée.

En **zone UA**, les toitures plates, végétalisées ou non, sont autorisées, pour les extensions, à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les toitures sont couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'assemblage de la tuile plate de pays de teinte traditionnelle de la région (du rouge vieilli au brun vieilli, panaché), de l'ardoise (bleue-noire) ou en chaume. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine à usage individuel privé. Pour les vérandas, des structures de type verrière sont autorisées. Toutefois, dans le cas de la réalisation d'une couverture pleine, le principe précédent s'applique.

Les toitures plates seront recouvertes de matériaux non réfléchissants, non visibles depuis l'espace public.

4.3 - Percements

Dans le secteur UA

Les menuiseries traditionnelles doivent être conservées.

L'éclairage des combles sera assuré soit par :

- des ouvertures en pignon,
- des châssis vitrés posés dans le pan de toit, sans saillie. Les stores ou volets roulant dont le caisson est extérieur sont interdits. Les châssis de toit devront s'harmoniser à la composition de la façade et être encastrés dans la toiture. Leur teinte doit être de tonalité sombre en accord avec celle de la couverture.
- des lucarnes plus hautes que larges.

Les volets seront prioritairement de type battant.

Les volets roulant sont admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction pour les constructions neuves ou à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit intégré au linteau ou protégé d'un cache pour les constructions existantes.

Dans les secteurs UB et UX

Les châssis de toit devront s'harmoniser à la composition de la façade et être encastrés dans la toiture. Leur teinte doit être de tonalité sombre en accord avec celle de la couverture.

Les volets roulant sont admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction pour les constructions neuves ou à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit intégré au linteau ou protégé d'un cache pour les constructions existantes.

4.4 - Façades

Dans le cas de réhabilitation d'une construction d'architecture locale, les éléments d'ornement existants des façades devront être conservés.

Les enduits doivent avoir un aspect sans relief marqué, être réalisés sans fioriture particulière qui serait incompatible avec la sobriété de l'architecture locale. Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit.

Les façades enduites sont de teinte claire comprenant les camaïeux de beige, ocre et pastel. Les enduits en ciment gris sont interdits.

La couleur des bardages et autres matériaux utilisés, quel que soit l'usage de la construction, devra s'harmoniser avec les couleurs des constructions avoisinantes. Le blanc et les teintes vives sont interdits.

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air type « ventouse », les conduits et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, pour les prises ou rejets d'air, leur intégration en façade pourra être tolérée dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisance pour le voisinage. Pour les bâtiments à vocation commerciale, ces appareils seront tolérés dans les vitrines, preuve faite de l'impossibilité technique de les disposer autrement et à la condition de leur bonne insertion dans la façade.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou à la clôture.

Les adjonctions et adaptations de faible emprise aux constructions existantes répondant à des motifs d'isolation thermique, acoustique et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables répondent aux mêmes prescriptions.

4.5 - Annexes et extensions

Les annexes et extensions seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal en respectant les règles ci-dessus et doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche.

Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

Les abris de jardin seront réalisés en matériaux naturels, peint ou non, de manière à assurer leur bonne intégration dans l'environnement paysager proche.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (VMC, climatisation,...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

4.6 - Clôtures

Dans toute la zone

Les clôtures doivent contribuer à créer ou à maintenir l'aspect de la rue et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée en :

- évitant la multiplicité des matériaux,
- recherchant la simplicité des formes et des structures,
- respectant une hauteur maximale de 2.00 mètres.

Les clôtures constituant les abords du village sont systématiquement formées d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage intégré à l'environnement paysager.

Les murs traditionnels surmontés d'un chaperon en tuile plate seront préservés. Il en est de même pour les piliers de portail en brique ou en pierre.

Les clôtures composées de haies seront réalisées à partir d'essences locales dont une liste de recommandations est disponible en annexe du présent document.

Sont interdites :

- les clôtures de type plaque béton,
- les clôtures à base de panneaux pleins de type bac acier,
- les clôtures non pérennes (bambou, canisses, bâche, etc.),
- les haies monotypes de thuyas et/ou de lauriers,
- tous les matériaux d'usage temporaire.

Secteurs UA

Les clôtures donnant sur emprises publiques principales devront être constituées soit :

- de murs maçonnés enduits, en crépis ou en pierre apparente, surmonté d'un chaperon,
- de murets maçonnés d'une hauteur maximale de 0.80m, enduits ou en pierre apparente surmontés de ferronneries à barreaux verticaux peints dans des teintes sombres ou d'une lisse en matériaux naturels,
- d'une haie vive d'essence locale afin d'assurer la continuité avec les clôtures avoisinantes, doublée ou non d'un grillage rigide de teinte sombre, non visible depuis l'espace public.

Secteur UX et UB

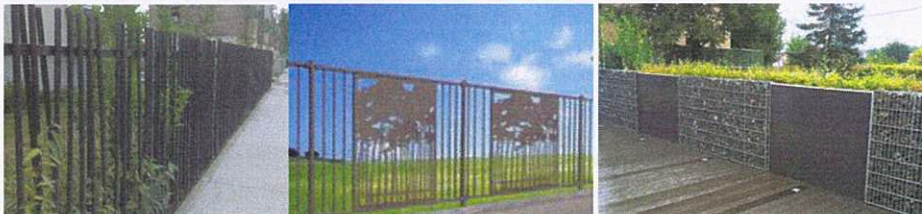
Les clôtures donnant sur emprises publiques principales devront être constituées soit :

- de murs maçonnés enduits surmonté d'un chaperon,
- de murets maçonnés enduits surmontés d'une grille ou d'une lisse,
- d'une haie vive d'essence locale, doublée ou non d'un grillage rigide de teinte sombre.

En outre, **dans le sous-secteur UBb**, les lisses de type béton sont autorisées afin d'assurer la continuité avec les clôtures environnantes et à la condition qu'elles soient peintes.

Toutefois, dans le cadre d'opérations d'ensemble ou sur la ZAC de Coutumel des clôtures plus contemporaines (grillagées, barreaudées, ...) pourront être autorisées à condition qu'elles soient de couleurs sombres, fassent l'objet d'un traitement paysager et qu'elles participent à la qualité des espaces libres du site.

Exemple pour illustration :



Les clôtures situées sur les limites séparatives devront être constituées soit :

- d'une haie vive d'essence locale, doublée ou non de grillage rigide de teinte sombre,
- de murs pleins autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités techniques ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée.

Secteur US

Les clôtures devront être adaptées aux besoins de fonctionnement technique de l'équipement public et participer à la bonne intégration du site dans son environnement paysager et bâti proche.

4.7 - Les énergies renouvelables

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations restent discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que :

- la couleur des matériaux de toiture est en harmonie avec les surfaces de captation d'énergie ;
- leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

4.8 – Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au plan de zonage sont :

- Le Ferme de la Côte Blanche, rue de la Côte Blanche,
- Le château d'Ezy-sur-Eure, rue du Parc,
- La façade de l'ancienne manufacture d'instruments de musique, Place Felix Hulin.

Pour assurer la protection de ces éléments remarquables du paysage bâti, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

Article 5 - zone U – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 – Aspects qualitatifs

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Le traitement des abords des constructions doit concourir à leur insertion dans le site.

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent recevoir un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte de :

- l'organisation du bâti sur le terrain afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale ;
- la topographie et de la configuration du terrain, notamment pour répondre au ruissellement des eaux pluviales ;
- l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés.

Les plantations existantes doivent, autant que possible au regard du projet, être maintenues. Dans le cas d'une construction implantée en recul de la voirie, l'espace situé entre le bâti et la voie doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.

Le choix des essences et des végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement (voir annexes espèces végétales recommandées).

Conformément à la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

5.2 - Aspects quantitatifs

Pour les projets de plus de dix logements ou toute construction à destination autre que d'habitation, les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

Pour les constructions à destination d'équipements collectifs, la surface en pleine terre sera définie en fonction des besoins de fonctionnement du site ou de l'activité.

Secteur UA et UB

Il devra être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 30% de l'unité foncière.

Secteur UX

Il devra être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 25% de l'unité foncière.

Secteur US

Non réglementé.

5.3 - Le patrimoine paysager identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments de patrimoine paysager identifiés au plan de zonage sont :

- Le parc du château d'Ezy,
- Les jardins boisés au croisement de la voie verte et de la rue de la Côte Blanche et au Sud de la Voie Verte dans le même secteur,

Tout aménagement doit préserver leur dominante végétale ou leurs caractéristiques paysagères et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espaces de qualité équivalente. L'implantation d'annexes, de piscine et d'aire de stationnement est admise dans ces espaces dès lors que leur emprise est inférieure à 5% de la superficie dudit « espace à préserver ».

Toutes modifications des lieux, ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumises à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère des espaces.

Est considéré comme de la gestion et de l'entretien courant des espaces, l'enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et de bois morts.

Article 6 – zone U – Stationnement

6.1 – Introduction

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements publics.

6.2 – Dispositions générales

Construction à vocation d'habitat

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

- deux places de stationnement par logement pour les constructions à vocation d'habitation,
- Une place de stationnement par logement pour les constructions à vocation d'hébergement.

Au-delà de 200m² de surface de plancher, il sera créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher. Le garage compte pour une place de stationnement.

Il ne peut être exigé plus d'une place par logement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos devront être réalisés pour toute construction de 200m² de surface de plancher et plus, à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher.

Constructions destinées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée sera consacrée au stationnement. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé pour toute construction de 200m² de surface de plancher et plus, à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher.

Constructions destinées aux commerces et activités de services

Il sera créé une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher nouvellement créée. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé pour toute construction de 200m² de surface de plancher et plus à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 20 mètres carrés de restaurant (calculés sur la salle de service).

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes, sauf contrainte technique justifiée : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local fermé.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles.

6.3 - Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf dans les zones de circulation).

Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article 7 – zone U – Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, dans le respect de la sécurité publique.

Aucune opération ne doit prendre accès sur les chemins agricoles et sur les chemins d'accès aux surfaces forestières.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une placette de retournement d'un gabarit suffisant permettant aux véhicules, quelque soit leur catégorie, d'y faire demi-tour sans marche arrière.

De manière générale, des espaces de manœuvre suffisants doivent être aménagés pour permettre les évolutions des véhicules de toute catégorie, et leur retournement.

Article 8 – zone U – Desserte par les réseaux

8.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

8.2 - Eaux pluviales

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

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débordage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

8.3 - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

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

8.4 - Réseaux divers

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain ou de changement de destination d'un bâtiment.

8.5 - Collecte des déchets

Pour toute construction ou installation engendrant des ordures ménagères, les normes imposées par l'organisme compétent pour la gestion des déchets devront être respectées. Le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fourni en annexe du dossier de PLU. Un espace de stockage des déchets sera prévu sur la parcelle, dans l'attente de leur collecte.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

La zone 1AU correspond au secteur équipé et urbanisable, situé dans le secteur de Coutumel, en continuité de l'unité urbaine bâtie d'Ezy-sur-Eure.

Ce secteur est soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) disponible pièce n°4 du PLU.

De la même manière, le pétitionnaire se référera au règlement de la DUP du captage du Pont Saint Jean disponible au document Annexes.

Article 1 – zone 1AU – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

D'une manière générale, sont interdits tous les établissements qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, et notamment :

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'exploitation agricole et forestière,
2. Les constructions ou installations à usage industriel ou d'entrepôts,
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement,
4. L'ouverture et l'exploitation de carrière et/ou ballastière ainsi que les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs techniques à justifier, exception faite des sondages et fouilles archéologiques, pour la réalisation d'ouvrages publics et la dépollution,
5. L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs,
6. Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service public,
7. Les dépôts de matériaux ou d'engins à ciel ouvert,
8. Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

Article 2 - zone 1AU - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions, toutes les constructions non interdites à l'article 1, sous réserve de respecter les principes d'aménagement définis dans le document «Orientation d'Aménagement et de programmation» du PLU.

1. La reconstruction à l'identique après sinistre,

2. Les exhaussements et affouillements du sol, dans le cadre d'une opération déclarée d'utilité publique ou d'intérêt général, ou sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages admis dans la zone,
3. Les constructions et installations nécessaires à la mise en place et au fonctionnement d'équipements publics d'infrastructure ou d'intérêt général, et d'équipements publics d'accompagnement aux habitations, sous réserve de leur bonne intégration dans le site,
4. Les constructions à destination d'activité artisanale, de commerce ou de bureaux, intégrées au bâti résidentiel dès lors que :
 - l'activité ne crée pas de nuisance pour le voisinage,
 - les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source,
5. Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne pour le voisinage et ne portent atteinte au caractère général de la zone.

Dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifiés au plan de zonage, pièce n°3 du PLU, les occupations et utilisations des sols citées ci-avant sont autorisées, dès lors qu'elles :

- Sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur et par le règlement,
- Sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée et en cohérence avec les dessertes envisagées par le schéma d'aménagement de l'OAP,
- Ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné par l'OAP,
- Respectent les règles édictées par le présent règlement sur tous les lots ou terrains issus de la division, dans le cas, d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Le pétitionnaire se référera au document OAP, qui correspond au secteur de projet pour connaître les prescriptions complémentaires au présent règlement. Dans le cas de prescriptions contraires, les prescriptions de l'OAP s'appliquent en priorité.

Article 3 - zone 1AU – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions et de leurs annexes est limitée à 60% de l'unité foncière.

3.2 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère, soit un gabarit de type rez-de-chaussée + deux niveaux + combles aménageables (R+1+C). Le dernier niveau pourra être organisé en attique afin de limiter l'impact dans construction dans

l'environnement paysager lointain. Cette hauteur est calculée au niveau du terrain naturel avant travaux.

3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade ou partie de façade sur voie des constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 5 mètres minimum. En cas de retrait, la continuité du bâti devra être assurée par une clôture ajourée ou une haie vive d'essences locales.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général.

En limite ouest de la zone, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

En limite nord de la zone, en limite avec la zone d'activité de Coutumel, les constructions devront être implantées à une distance minimale 10 mètres par rapport à la limite de propriété.

3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur l'une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

Toutefois, dans le cadre de constructions d'habitat collectif ou de projet de mixité sociale, un retrait peut être observé à condition que celui-ci soit au moins égal à la moitié de la hauteur de la dite construction et jamais inférieur à 5 mètres et qu'il assure la bonne insertion des constructions dans le paysage bâti et paysager environnant.

Cette règle peut ne pas s'appliquer dans le cas de construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général.

3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Article 4 – zone 1AU – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 – Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- au site,
- aux paysages naturels ou urbains.

En référence à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur de caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives. A ce titre, l'implantation et

l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Les types architecturaux, les matériaux et les couleurs d'enduit représentatifs de l'architecture traditionnelle de la commune et de la région sont à privilégier.

Des dispositions différentes aux prescriptions qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions d'expression contemporaine et la mise en place de solutions liées au développement durable (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires,...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère du projet.

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- tout pastiche d'architecture étrangère à la région,
- toute imitation de matériaux traditionnels,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaing,...),
- l'emploi de blanc et de couleurs vives pour les enduits, menuiseries extérieures et clôtures.

4.2 - Toitures

Les formes de toiture autorisées sont prioritairement à deux rampants.

Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que sur les annexes, garages et dépendances s'appuyant sur un mur ou une autre construction.

Les toitures plates, végétalisées ou non, sont autorisées à condition que leur intégration dans l'environnement paysager soit assurée.

Les toitures plates seront recouvertes de matériaux non réfléchissants, non visibles depuis l'espace public.

Les toitures sont couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'assemblage de la tuile plate de pays de teinte traditionnelle de la région (du rouge vieilli au brun vieilli, panaché), de l'ardoise (teinte bleu-noire). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine à usage individuel privé.

Pour les vérandas, des structures de type verrière sont autorisées. Toutefois, dans le cas de la réalisation d'une couverture pleine, le principe précédent s'applique.

4.3 - Percements

L'éclairage des combles sera assuré soit par :

- des ouvertures en pignon,
- des châssis vitrés posés dans le pan de toit, sans saillie. Les stores ou volets roulant dont le caisson est extérieur sont interdits. Les châssis de toit devront s'harmoniser à la composition de la façade et être encastrés dans la toiture. Leur teinte doit être de tonalité sombre en accord avec celle de la couverture.
- des lucarnes plus hautes que larges.

Les volets roulant sont admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction pour les constructions neuves ou à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit intégré au linteau ou protégé d'un cache pour les constructions existantes.

4.4- Façades

Les enduits doivent avoir un aspect sans relief marqué, être réalisés sans fioriture particulière qui serait incompatible avec la sobriété de l'architecture locale. Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit.

Les façades enduites seront de teinte claire comprenant les camaïeux de beige, ocre et pastel. Les enduits en ciment gris sont interdits.

La couleur des bardages et autres matériaux utilisés, quel que soit l'usage de la construction, devra s'harmoniser avec les couleurs des constructions avoisinantes. Le blanc et les teintes vives sont interdits.

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air type « ventouse », les conduits et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, pour les prises ou rejets d'air, leur intégration en façade pourra être tolérée dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisance pour le voisinage.

Pour les bâtiments à vocation commerciale, ces appareils seront tolérés dans les vitrines, preuve faite de l'impossibilité technique de les disposer autrement et à la condition de leur bonne insertion dans la façade.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou à la clôture.

Les adjonctions et adaptations de faible emprise aux constructions existantes répondant à des motifs d'isolation thermique, acoustique et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables répondent aux mêmes prescriptions.

4.5 - Annexes et extensions

Les annexes et extensions seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal en respectant les règles ci-dessus et doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche.

Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

Les abris de jardin seront réalisés en matériaux naturels, peints ou non, de manière à assurer leur bonne intégration dans l'environnement paysager proche.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (VMC, climatisation,...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

4.6 - Clôtures

Les clôtures doivent contribuer à créer ou à maintenir l'aspect de la rue et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée en :

- évitant la multiplicité des matériaux,
- recherchant la simplicité des formes et des structures,
- respectant une hauteur maximale de 2.00 mètres.

Les clôtures constituant les abords du village sont systématiquement formées d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage intégré à l'environnement paysager. Elles sont composées de haies seront réalisées à partir d'essences locales dont une liste de recommandations est disponible en annexe du présent document.

Sont interdites :

- les clôtures de type plaque béton,
- les clôtures à base de panneaux pleins de type bac acier,
- les clôtures non pérennes (bambou, canisses, bâche, etc.),
- les haies monotypes de thuyas et/ou de lauriers,
- tous les matériaux d'usage temporaire.

Les clôtures donnant sur emprises publiques principales devront être constituées soit :

- de murs maçonnés enduits surmonté d'un chaperon,
- de murets maçonnés enduits surmontés d'une grille,
- d'une haie vive d'essence locale.

Toutefois, des clôtures plus contemporaines (grillagées, barreaudées, ...) pourront être autorisées à condition qu'elles soient de couleurs sombres, fassent l'objet d'un traitement paysager et qu'elles participent à la qualité des espaces libres du site.

Exemple pour illustration :



Les clôtures situées sur les limites séparatives devront être constituées soit :

- d'une haie vive d'essence locale,
- de murs pleins autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités techniques ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée.

4.7 - Les énergies renouvelables

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations restent discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que :

- la couleur des matériaux de toiture est en harmonie avec les surfaces de captation d'énergie ;
- leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Article 5 - zone 1AU – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 – Aspects qualitatifs

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Le traitement des abords des constructions doit concourir à leur insertion dans le site.

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent recevoir un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte de :

- l'organisation du bâti sur le terrain afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale ;
- la topographie et de la configuration du terrain, notamment pour répondre au ruissellement des eaux pluviales ;
- l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés.

Les plantations existantes doivent, autant que possible au regard du projet, être maintenues.

Dans le cas d'une construction implantée en recul de la voirie, l'espace situé entre le bâti et la voie doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.

Le choix des essences et des végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement (voir liste végétaux recommandés en annexes du règlement).

Conformément à la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

5.2 - Aspects quantitatifs

Pour les projets de plus de dix logements ou toute construction à destination autre que d'habitation, les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

Pour les constructions à destination d'équipements collectifs, la surface en pleine terre sera définie en fonction des besoins de fonctionnement du site ou de l'activité.

Il devra être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 40% de l'unité foncière.

Article 6 – zone 1AU – Stationnement

6.1 – Introduction

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements publics.

6.2 – Dispositions générales

Construction à vocation d'habitat

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

- deux places de stationnement par logement pour les constructions à vocation d'habitation,
- une place de stationnement par logement pour les constructions à vocation d'hébergement.

Au-delà de 200m² de surface de plancher, il sera créée une place de stationnement supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher. Le garage compte pour une place de stationnement.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

Il ne peut être exigé plus d'une place par logement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos devront être réalisés pour toute construction de 200m² de surface de plancher et plus, à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher. Ces stationnements vélo seront couverts.

Constructions destinées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée sera consacrée au stationnement. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé pour toute construction de 200m² de surface de plancher et plus, à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher. Ces stationnements vélo seront couverts.

Constructions destinées aux commerces et activités de services

Il sera créé une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé pour toute construction de 200m² de surface de plancher et plus à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher. Ces stationnements vélo seront couverts.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 20 mètres carrés de restaurant (calculés sur la salle de service).

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes, sauf contrainte technique justifiée : 1,5m² pour 100m² de surface de plancher dans un local fermé.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles.

6.3 - Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation).

Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article 7 – zone 1AU – Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, dans le respect de la sécurité publique.

Aucune opération ne doit prendre accès sur les chemins agricoles et sur les chemins d'accès aux surfaces forestières.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une placette de retournement d'un gabarit suffisant permettant aux véhicules, quelque soit leur catégorie, d'y faire demi-tour sans marche arrière.

De manière générale, des espaces de manœuvre suffisants doivent être aménagés pour permettre les évolutions des véhicules de toute catégorie, et leur retournement.

Article 8 – zone 1AU – Desserte par les réseaux

8.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

8.2 - Eaux pluviales

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

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

8.3 - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

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

8.5 - Réseaux divers

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain ou de changement de destination d'un bâtiment.

8.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction ou installation engendrant des ordures ménagères, les normes imposées par l'organisme compétent pour la gestion des déchets devront être respectées. Le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fourni en annexe du dossier de PLU. Un espace de stockage des déchets sera prévu sur la parcelle, dans l'attente de leur collecte.

ZONE 2AU

La zone 2AU comprend les secteurs équipés ou non, ouverts à l'urbanisation à moyen/long terme, sous réserve d'une modification du PLU. Elle concerne le secteur des Fonds de Sassay.

La zone est pour l'heure inconstructible. Il conviendra de déterminer un projet prévisionnel d'aménagement et définir les caractéristiques des constructions souhaitées. De fait, la plupart des articles dudit zonage ne définissent pour l'instant aucune règle.

Article 1 – zone 2AU – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits tous les usages, affectations des sols, constructions et activités non mentionnés à l'article 2.

Article 2 - zone 2AU - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Aucune construction n'est autorisée sous condition particulière.

Article 3 - zone 2AU – Volumétrie et implantation des constructions

Sans objet pour le moment.

Article 4 – zone 2AU – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans objet pour le moment.

Article 5 - zone 2AU – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet pour le moment.

Article 6 – zone 2AU – Stationnement

Sans objet pour le moment.

Article 7 – zone 2AU – Desserte par les voies publiques ou privées

Sans objet pour le moment.

Article 8 – zone 2AU – Desserte par les réseaux

Sans objet pour le moment.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La zone Agricole correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique.

Elle comprend un secteur Ap qui correspond aux espaces cultivés ayant un intérêt naturel et paysager.

Une partie de la zone Agricole est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI). Dans les secteurs concernés, les occupations et utilisations du sol définies ci-après sont subordonnées à la prise en compte des prescriptions réglementaires de ce document, disponible au document Annexes, pièce n°5 du PLU.

Article 1 – zone A – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone A, toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non autorisées à l'article 2.

Article 2 – zone A – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Les constructions nouvelles ne pourront en aucun cas être implantées à moins de 50 mètres de la lisière d'un espace boisé d'une superficie supérieure ou égale à 100 hectares, telle que la Forêt du Puits des Forges.

Dans la zone A à l'exception du secteur Ap, sont autorisées sous conditions :

1. Les constructions et installations, travaux et aménagements nécessaires à l'activité agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production y compris les changements de destination à cet effet,
2. Les constructions à vocation d'habitation nécessaires aux activités des exploitations agricoles, sous réserve de :
 - a. former un ensemble compact et cohérent avec les autres bâtiments d'exploitation.
 - b. Etre situés à 50 mètres au plus des constructions et installations à usage agricole existantes.
3. La reconstruction à l'identique en cas de sinistre,
4. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les extensions des installations existantes, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage,

5. Les constructions et installations nécessaires à la mise en place et au fonctionnement d'équipements d'infrastructures, sous réserve de leur bonne intégration dans le site,
6. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et utilisations du sol autorisées.

Dans le secteur Ap, sont autorisées sous conditions :

- Les activités agricoles ne remettant en cause le caractère naturel des espaces,
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à la réalisation des équipements d'infrastructure, et qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole.

Article 3 – zone A – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 – Emprise au sol des constructions

Sans objet.

3.2 – Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas être supérieure à 12 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est limitée à 8 mètres et ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus un niveau de combles aménageables (R+combles).

Exceptions :

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé exceptionnellement :

- en cas d'extension de bâtiment existant sans augmentation de la hauteur initiale,
- pour des constructions spécifiques de stockage (silos, etc.).

Dans tous les cas, la hauteur des soubassements ne devra pas dépasser 50 cm de hauteur.

3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions implantées le long d'une emprise publique, d'une voie ouverte à la circulation générale ou d'un chemin rural doivent être implantées avec un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Des aménagements paysagers détaillés à l'article 5 seront réalisés afin s'assurer l'insertion des constructions dans le paysage environnant.

Les constructions sont implantées avec le souci d'une composition harmonieuse avec l'environnement bâti existant à proximité.

Dispositions particulières

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, un recul moindre ou une implantation à l'alignement sont admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, château d'eau ;
2. lorsque la construction nouvelle s'inscrit dans une composition bâtie organisée différemment de la règle fixée ci-dessus (exemple siège d'exploitation), celle-ci peut être implantée en harmonie avec la composition bâtie existante.

3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions de toute nature doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Exception :

Le recul ne s'impose pas pour l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants, ou de l'extension des bâtiments existants en vue de former un ensemble homogène.

3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

En zone Agricole, les besoins de l'activité fixe les règles d'implantation des constructions les uns par rapport aux autres.

Article 4 – zone A – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- au site,
- aux paysages naturels ou urbains,

En référence à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur de caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Des dispositions différentes aux prescriptions qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions d'expression contemporaine et la mise en place de solutions liées au développement durable (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires,...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère du projet.

4.1 - Volumétrie / matériaux

La volumétrie devra respecter les proportions des bâtiments voisins de même usage. Dans le cas de construction à usage autre que d'habitation, la volumétrie devra s'adapter à l'usage et aux conditions d'exploitation, dans le respect de l'insertion dans le site.

Les matériaux et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région, afin d'éviter tout pastiche d'une architecture caractéristique d'une autre région ou d'un autre pays.

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- tout pastiche d'architecture étrangère à la région,
- toute imitation de matériaux traditionnels,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaing,...),
- l'emploi de blanc et de couleurs vives pour les enduits, menuiseries extérieures et clôtures.

4.2 - Toitures

Les toitures locales sont à deux pans principaux, sans débordement sur les pignons.

Les toitures à un seul versant et les toitures terrasses ne sont autorisées que pour les annexes, garages et dépendances accolées à une construction existante et à condition de suivre la même orientation de pente.

Les toitures plates, végétalisées ou non, sont autorisées à la condition de leur bonne intégration dans l'environnement paysager.

En cas d'extension des constructions existantes, la toiture sera identique à l'existant.

Les toitures sont couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'assemblage et les teintes de l'ardoise (bleue-noire) ou de la tuile plate de pays (du rouge vieilli au brun vieilli, panaché). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine et abris de jardin.

Les toitures des constructions à vocation agricoles reprennent par leur aspect et leur couleur, les couvertures traditionnelles du secteur. Les teintes mates sont privilégiées (brun rouge, gris foncé, gris ardoise,...).

Pour les vérandas, des structures de type verrière sont autorisées. Toutefois, dans le cas de la réalisation d'une couverture pleine, le principe précédent s'applique.

Les percements des toitures sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan de toit, sans saillie soit par des lucarnes dites rampantes. Les stores et volets roulants dont le caisson est extérieur sont interdits.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (VMC, Climatisation,...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

4.3 - Façades

Dans le cas de réhabilitation d'une construction existante, les éléments d'ornement existants des façades devront être conservés.

Pour les constructions à vocation d'habitation, les façades sont de teinte claire comprenant des camaïeux de beiges à ocre pastel. Les enduits de ciment gris sont interdits.

Les façades des constructions à vocation agricole privilégient les teintes sobres et mates qui assurent la bonne insertion de la construction dans son environnement proche et dans le paysage plus généralement telles que beige, beige-gris, jaune sable ou encore vert réséda.

Les enduits doivent avoir un aspect sans relief marqué, être réalisés sans fioriture particulière qui serait incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.

Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différents. Dans ce cadre, il sera respecté un principe de proportion d'un tiers dédié au soubassement et de deux tiers dédiés à l'enduit ou au bardage.

Les bardages bois sont recommandés.

4.4 - Annexes et extensions

Les annexes et extensions seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal en respectant les règles ci-dessus et doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche.

Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

Les abris de jardin seront réalisés en matériaux naturels, peints ou non, de manière à assurer leur bonne intégration dans l'environnement paysager proche.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (VMC, climatisation,...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

4.5 - Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser de 2 mètres de hauteur. Elles seront constituées d'une haie vive d'essence locale (voir annexes 2 du présent règlement) doublée ou non d'un grillage rigide de couleur foncée, sur poteau bois ou métallique.

Des clôtures plus hermétiques pourront être autorisées afin de dissimuler les aires de stockage, locaux techniques, ou pour assurer la continuité avec les clôtures existantes (mur enduit maçonné, mur bahut,...).

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (exemple : parpaing, plaque béton, brique creuse...) est interdit.

Sont interdites :

- les clôtures de type plaque béton,
- les clôtures à base de panneaux pleins de type bac acier,
- les clôtures non pérennes (bambou, canisses, bâche, etc.),
- les haies monotypes de thuyas et/ou de lauriers,
- tous les matériaux d'usage temporaire.

4.6 - Energies renouvelables

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations restent discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que :

- la couleur des matériaux de toiture est en harmonie avec les surfaces de captation d'énergie ;
- leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol devront être intégrées dans un espace clos limitant les nuisances sonores produites.

Les installations de production d'électricité grâce à l'énergie solaire, implantées au sol et visibles depuis l'espace public sont interdites.

4.7 - Dispositions relatives à l'aménagement des abords

Les abords d'une construction constituent non seulement son écrin mais également les espaces de transition vers l'emprise publique ou les espaces naturels. A ce titre, leur aménagement, qu'il soit végétal ou minéral, doit être conçu en tenant compte de l'environnement proche :

- les espaces marquant la transition entre le paysage bâti et les espaces naturels (fond de terrain en limite des champs et des bois) doivent être traités (plantations, clôtures) pour participer à la composition des paysages ;
- les espaces situés entre la construction et l'emprise publique doivent concourir à l'embellissement de l'espace public.

4.8 – Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

La ferme d'Huberville, pour ses parties anciennes est identifiée comme élément de patrimoine bâti à préserver.

Pour assurer la protection de ces éléments remarquables du paysage bâti, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

Article 5 – zone A – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 – Aspects qualitatifs

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales. Les haies de thuyas ou de lauriers monotypes sont interdites.

Conformément à la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

5.2 - Aspects quantitatifs

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Les aires de stationnement réalisées en sol mixte (végétal/minéral) sont prises en compte pour 50% de leur surface dans le pourcentage global d'espace en pleine terre de l'unité foncière.

Article 6 – zone A – Stationnement

6.1 – Dispositions générales

Construction à vocation d'habitation

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

- deux places de stationnement par logement pour les constructions à vocation d'habitation,
- une place de stationnement par logement pour les constructions à vocation d'hébergement.

Au-delà de 200m² de surface de plancher, il sera créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

Autres constructions

Le besoin en stationnement des véhicules est calibré en fonction des constructions ou installations autorisés dans la zone. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

6.2 – Dispositions diverses

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées pour être le moins visible possible depuis l'espace public.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement.

Article 7 – zone A – Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir de routes départementales, ces accès doivent être aménagés de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de la voirie d'accès.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

La création d'accès directs sur la RD 143 dans les sections situées hors agglomération est interdite.

Article 8 – zone A – Desserte par les réseaux

8.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

8.2 -Eaux pluviales

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

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles.

Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourront faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

8.3- Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

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

8.4 - Réseaux divers

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain ou de changement de destination d'un bâtiment.

8.5 - Collecte des déchets

Toute opération ou construction nouvelle doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins des utilisateurs et aux réglementations en vigueur.

Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fourni en annexe du dossier de PLU.

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

ZONE N

La zone N est une zone de protection des espaces naturels et forestiers en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Elle regroupe l'ensemble des surfaces boisées de la commune, qu'elles soient classées en Espaces Boisés Classés ou non, les coteaux de la vallée de l'Eure, les prairies présentant un intérêt écologique ou paysager et qu'il convient de préserver de toute urbanisation, ainsi que le secteur couvrant le captage d'eau potable de la source du Pont-Saint-Jean.

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- *La zone Ne correspond aux espaces qui représentent un intérêt écologique identifiés par des inventaires.*
- *Un secteur Nh dans lequel la construction d'annexes, le changement de destination des bâtiments et l'extension mesurée des bâtiments sont autorisés.*
- *Un secteur NL dans lequel les constructions et installations liées aux activités sportives, de tourisme et de loisirs, ainsi que des équipements publics, sont autorisés.*

Dans l'ensemble de la zone concernée par le PPRI, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées à la prise en compte des prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

De la même manière, le pétitionnaire se référera au règlement de la DUP du captage du Pont Saint Jean disponible au document Annexes.

Article 1 – zone N – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits, toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non autorisées à l'article 2.

Article 2 – zone N – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Les constructions nouvelles ne pourront en aucun cas être implantées à moins de 50 mètres de la lisière d'un espace boisé d'une superficie supérieure ou égale à 100 hectares, telle que la Forêt du Puits des Forges.

Dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Ne, sont autorisées sous conditions

- Les constructions non pérennes, nécessaires à l'accueil du public et à la gestion du site, pour un total de 25m² de surface de plancher pour l'ensemble de la zone
- Les constructions et installations directement liées à la mise en valeur et à la gestion des espaces naturels et à leur fréquentation par le public,
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à la réalisation des équipements d'infrastructure,
- Les constructions, installations, aménagements relatifs à l'activité agricole et forestière à condition qu'ils ne remettent pas en cause l'équilibre naturel du milieu,
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- La restauration, la réhabilitation, l'adjonction, l'extension mesurée des constructions à condition que la surface créée ne dépasse pas 5% de la surface de plancher existante. Pour les constructions à vocation d'habitation, il est autorisé une extension ou une adjonction de la surface de plancher existante de 20m² maximum,
- La construction d'annexes d'une surface de plancher maximum de 15m² dans la limite d'une construction par unité foncière, implanté à 50 mètres maximum de la construction principale. Dans le cas de jardins familiaux, le nombre d'abris de jardin par unité foncière n'est pas réglementé,
- Les équipements de loisir et de jardinage à usage privé et leurs locaux techniques, à condition qu'ils soient rattachés à une construction existante à vocation d'habitat,
- Les exhaussements et affouillements du sol, pour les constructions, aménagements et travaux d'intérêt général admis dans la zone.

Dans le secteur Ne, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations directement liées à la mise en valeur et à la gestion des espaces naturels et à leur fréquentation par le public,
- Les abris pour animaux, de construction non pérenne, dans la limite d'une construction de 20m² de surface de plancher par unité foncière et d'une hauteur maximale de 3 mètres.

Dans le secteur Nh, sont autorisés sous conditions :

Les changements de destination de bâtiments existants, à condition qu'ils aient pour vocation :

- les différentes formes d'hébergement : gîte rural, chambre d'hôtes (sous réserve du raccordement du bâtiment au réseau public d'eau potable),
- l'habitation individuelle privée,
- des activités de commerces et de services compatibles avec les bâtiments existants et les infrastructures les desservant et ne générant pas de nuisances affectant la commodité du voisinage.

Dans le secteur NL, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations directement liées aux activités sportives, de loisirs et de tourisme, ainsi que les équipements publics d'infrastructure ou d'intérêt général, et les équipements collectifs d'accompagnement.
- Les constructions nouvelles à vocation d'hébergement touristique et hôtelier,

- Les constructions, équipements et installations liés à la navigation et à la pêche sur les étangs à condition qu'elles soient non pérennes et ne créent pas de surface de plancher globale de 20m². Pour toute nouvelle construction, il sera demandé un schéma d'aménagement d'ensemble du secteur de loisirs approuvé par le conseil municipal.

Article 3 – zone N – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 – Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone N, le coefficient d'emprise au sol des constructions, y compris des locaux accessoires, ne doit pas excéder 10% de la superficie de la parcelle.

Toutefois dans les secteurs Nh et NL, le coefficient d'emprise au sol de la construction est porté à 25% de la superficie de la parcelle.

3.2 – Hauteur des constructions

Dans la zone N à l'exception des secteurs Nh et NL

Pour les constructions liées à l'activité agricole, forestière et à la gestion des espaces naturels, la hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres. Toutefois, il pourra être dérogé à la règle pour les besoins techniques et de fonctionnement justifiés de l'activité.

Dans les secteurs Nh et NL

La hauteur maximale des constructions est de 8 mètres au faîtage soit un gabarit de type rez-de-chaussée + un niveau + combles (R+1+C).

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, sous réserve de ne pas dépasser la volumétrie existante.
- dans le cas de construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général.

3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone N, toute construction nouvelle doit être implantée en respectant un retrait des voies et emprises publiques existantes ou futures d'au minimum 15 mètres.

Dans le secteur Nh, il n'est pas fixé de règle d'implantation. Toutefois, les constructions ne pourront aller au-delà d'une bande de constructibilité de 50 mètres. Dans le cas d'une construction existante avant la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle, les extensions, adjonctions et annexes sont autorisées sans que l'écart à la règle soit accentué.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux équipements publics d'intérêt général.

Il est imposé un recul des constructions par rapport aux berges de l'Eure et de la Voie Verte d'au minimum 10 mètres.

Conformément à l'article L152-5 du code de l'urbanisme présenté dans les conditions générales du présent règlement, une dérogation motivée de l'application de ces règles est possible en ce qui concerne l'amélioration énergétique des constructions (isolation par l'extérieur, ...).

3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone N à l'exception de la zone Nh, les constructions de toute nature doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur Nh :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à :

- 5 mètres si la façade comporte des ouvertures,
- 3 mètres dans le cas de mur aveugle ou de « jour de souffrance ».

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux équipements publics d'intérêt général.

3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet dans le reste de la zone.

Article 4 – zone N – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- au site,
- aux paysages naturels ou urbains.

L'implantation des constructions sera étudiée par rapport au relief et à la typologie des implantations des constructions voisines lorsqu'elles existent, et dans le respect de la prise en compte des énergies renouvelables (bioclimatisme, ...).

Des dispositions différentes aux prescriptions qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions d'expression contemporaine et la mise en place de solutions liées au développement durable (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires,...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère du projet.

4.1 - Volumétrie / matériaux

La volumétrie devra respecter les proportions des bâtiments voisins de même usage. Dans le cas de construction à usage autre que d'habitation, la volumétrie devra s'adapter à l'usage et aux conditions d'exploitation, dans le respect de l'insertion dans le site.

Les matériaux et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région, afin d'éviter tout pastiche d'une architecture caractéristique d'une autre région ou d'un autre pays.

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- tout pastiche d'architecture étrangère à la région,
- toute imitation de matériaux traditionnels,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaing,...),
- l'emploi de blanc et de couleurs vives pour les enduits, menuiseries extérieures et clôtures.

4.2 - Toitures

Les toitures locales sont à deux pans principaux, sans débordement sur les pignons.

Les toitures à un seul versant et les toitures terrasses ne sont autorisées que pour les annexes, garages et dépendances accolées à une construction existante et à condition de suivre la même orientation de pente.

Les toitures plates, végétalisées ou non, sont autorisées à la condition de leur bonne intégration dans l'environnement paysager.

En cas d'extension des constructions existantes, la toiture sera identique à l'existant.

Les toitures sont couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'assemblage et les teintes de l'ardoise (bleue-noire) ou de la tuile plate de pays (du rouge vieilli au brun vieilli, panaché). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine et abris de jardin.

Les toitures des constructions à vocation agricole ou forestière reprennent par leur aspect et leur couleur, les couvertures traditionnelles du secteur. Les teintes mates sont privilégiées (brun rouge, gris foncé, gris ardoise,...).

Pour les vérandas, des structures de type verrière sont autorisées. Toutefois, dans le cas de la réalisation d'une couverture pleine, le principe précédent s'applique.

Les percements des toitures sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan de toit, sans saillie soit par des lucarnes dites rampantes. Les stores et volets roulants dont le caisson est extérieur sont interdits.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (VMC, Climatisation,...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

4.3 - Façades

Dans le cas de réhabilitation d'une construction existante, les éléments d'ornement existants des façades devront être conservés.

Pour les constructions à vocation d'habitation, les façades sont de teinte claire comprenant des camaïeux de beiges à ocre pastel. Les enduits de ciment gris sont interdits.

Les façades des constructions à vocation agricole ou forestière privilégient les teintes sobres et mates qui assurent la bonne insertion de la construction dans son environnement proche et dans le paysage plus généralement telles que beige, beige-gris, jaune sable ou encore vert réséda.

Les enduits doivent avoir un aspect sans relief marqué, être réalisés sans fioriture particulière qui serait incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.

Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différents. Dans ce cadre, il sera respecté un principe de proportion d'un tiers dédié au soubassement et de deux tiers dédiés à l'enduit ou au bardage.

4.4 - Annexes et extensions

Les annexes et extensions seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal en respectant les règles ci-dessus et doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche.

Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

Les abris de jardin seront réalisés en matériaux naturels, peints ou non, de manière à assurer leur bonne intégration dans l'environnement paysager proche.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (VMC, climatisation,...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

4.5 - Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures sont constituées soit d'une haie vive d'essence locale (voir annexes 2 du présent règlement) doublée ou non d'un grillage de couleur foncée, sur poteau de type bois ou métallique ou d'une lisse de type bois ajourée.

En outre, dans le secteur Ne, les clôtures permettront le passage des petits animaux.

Des clôtures plus hermétiques pourront être autorisées afin de dissimuler les aires de stockage, locaux techniques, ou pour assurer la continuité avec les clôtures existantes (mur enduit maçonné, mur bahut,...). L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (exemple : parpaing, plaque béton, brique creuse...) est interdit.

Pour les secteurs d'équipements publics, les clôtures ne sont pas réglementées.

Sont interdites :

- les clôtures de type plaque béton,
- les clôtures à base de panneaux pleins de type bac acier,
- les clôtures non pérennes (bambou, canisses, bâche, etc.),
- les haies monotypes de thuyas et/ou de lauriers,
- tous les matériaux d'usage temporaire.

4.6 - Les énergies renouvelables

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations restent discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que :

- la couleur des matériaux de toiture est en harmonie avec les surfaces de captation d'énergie ;
- leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne doivent pas être visibles de puis l'espace public.

Les installations de production d'électricité ou de chaleur sont autorisées à condition qu'elles ne créent pas de nuisance pour le voisinage.

Les installations de production l'électricité grâce à l'énergie solaire, implantées au sol et visibles depuis l'espace public sont interdites.

4.7 - Dispositions relatives à l'aménagement des abords

Les abords d'une construction constituent non seulement son écrin mais également les espaces de transition vers l'emprise publique ou les espaces naturels. A ce titre, leur aménagement, qu'il soit végétal ou minéral, doit être conçu en tenant compte de l'environnement proche :

- les espaces marquant la transition entre le paysage bâti et les espaces naturels (fond de terrain en limite des champs et des bois) doivent être traités (plantations, clôtures) pour participer à la composition des paysages ;
- les espaces situés entre la construction et l'emprise publique doivent concourir à l'embellissement de l'espace public.

4.8 – Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Le Prieuré de Saint Germain La Truite, Sente du Haut des Côtes est identifié comme élément de patrimoine bâti à protéger.

Pour assurer la protection de ces éléments remarquables du paysage bâti, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable

Article 5 – zone N – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 - Aspects qualitatifs

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales. Voir annexes essences recommandées.

Conformément à la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient de privilégier les espaces engazonnés ou minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

5.2 - Aspects quantitatifs

Dans la zone N, 90 % au moins de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre.

Dans les secteurs NL et Nh, 50% au moins de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

Les aires de stationnement réalisées en sol mixte (végétal/minéral) et les toitures végétalisées sont prises en compte pour 50% de leur surface dans le pourcentage global d'espace en pleine terre de l'unité foncière.

5.3 - Le patrimoine paysager identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments de patrimoine paysager identifiés au plan de zonage sont :

- Le lieu-dit « Les caves d'Ezy »,
- Les étangs d'Ezy-sur-Eure et leurs berges.

Tout aménagement doit préserver leur dominante végétale ou leurs caractéristiques paysagères et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espaces de qualité équivalente. L'implantation d'annexes, de piscine et d'aire de stationnement est admise dans ces espaces dès lors que leur emprise est inférieure à 5% de la superficie dudit « espace à préserver ».

Toutes modifications des lieux, ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumises à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère des espaces.

Est considéré comme de la gestion et de l'entretien courant des espaces l'enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et de bois morts.

5.4 - Espaces Boisés Classés au titre des articles L113-1 et 2 du code de l'urbanisme

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et 2 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

Article 6 – zone N – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements.

6.1 – Dispositions générales

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Constructions à vocation d'habitation (logement et hébergement)

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

- deux places de stationnement par logement pour les constructions à vocation d'habitation,
- Une place de stationnement par logement pour les constructions à vocation d'hébergement.

Au-delà de 200m² de surface de plancher, il sera créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher. Le garage compte pour une place de stationnement.

Pour les constructions de plus de 700m² de surface de plancher, il sera réalisé, en outre, 10% d'emplacements supplémentaires banalisés, sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos devront être réalisés pour toute construction de 200m² de surface de plancher et plus, à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher. Ces stationnements vélo seront couverts.

Constructions destinées aux commerces et activités de services

Il sera créé une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé pour toute construction de 200m² de surface de plancher et plus à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher. Ces stationnements vélo seront couverts.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier/camping :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre/1 emplacement de camping,
- 10 mètres carrés d'espaces dédiés aux activités de restauration, de tourisme et de loisir (spa, salle de sport,...).

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local fermé.

Constructions nécessaires d'intérêt collectif et de service public

Il n'est pas fixé de règle.

Constructions à vocation d'exploitation agricole ou forestière

Le nombre de places de stationnement est défini au regard des besoins de l'activité.

6.2 – Dispositions diverses

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées pour être le moins visibles possible depuis l'espace public et devront s'intégrer de manière paysagère au site.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation).

Article 7 – zone N – Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir de routes départementales, ces accès doivent être aménagés de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de la voirie d'accès.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

La création d'accès directs sur la RD 143 dans les sections situées hors agglomération est interdite.

Article 8 – zone N – Desserte par les réseaux

8.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

8.2 -Eaux pluviales

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

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles.

Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourront faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

8.3– Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

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

8.4 - Réseaux divers

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain ou de changement de destination d'un bâtiment.

8.5 - Collecte des déchets

Toute opération ou construction nouvelle doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins des utilisateurs et aux réglementations en vigueur.

Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fourni en annexe du dossier de PLU.

TITRE V : ANNEXES

LEXIQUE

Acrotère

Saillie verticale d'une façade située au dessus d'une toiture (terrasse ou double pente). Il désigne la côte de référence pour définir la hauteur maximale de construction.

Accès

Ouverture en façade donnant sur une voie de desserte et au cheminement y conduisant.

Adjonction

Construction accolée à la construction principale mais ne possédant pas d'accès direct avec la construction principale.

Affouillement

Creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Alignement

La limite des emprises publiques ou de la voie (publique/privée), actuelle ou projetée, avec le terrain d'assiette de la construction.

Annexe

Construction dépendante et complémentaire mais non accolée à un bâtiment principal sur une même unité foncière, dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente (abri de jardin, garage, appentis, ...).

Arbre de haute tige

Arbres mesurant au moins 4 m de hauteur à l'âge adulte, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

Attique

Etage ou demi-étage supérieur d'un édifice, réalisé en retrait par rapport aux niveaux inférieurs et qui vient couronner, parfois de façon décorative, une construction.

Baie

Toute ouverture dans une façade du bâtiment, assurant des fonctions d'éclairage naturel. Il s'agit principalement de portes et de fenêtres.

Bande de constructibilité

Espace constructible de la parcelle. Généralement en alignement à la voie et/ou espace public et avec les bâtiments existants environnant. La profondeur de la bande de constructibilité principale est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique ou de la voie (publique/privée), ou encore de la marge de recul.

Bâtiment ou construction

Ouvrage constitué d'un ensemble de matériaux ayant été édifié pour servir d'abri.

Bâtiment agricole

Ouvrage dont l'utilisation est affectée ou nécessaire aux activités agricoles.

Chaussée

Partie de voie réservée à la circulation des véhicules ainsi qu'à l'écoulement des eaux pluviales de surface.

Clôture

Ouvrage construit ou végétal (hors haie vive), qui délimite une propriété vis-à-vis d'une autre mitoyenne ou de l'espace public.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Coefficient qui détermine la densité de construction admise. Rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Comble

Ensemble constitué par la charpente et la couverture qui peut dégager une partie intérieure sous les versants du toit.

Débord de toiture

Partie de la toiture qui est en saillie de la façade.

Destinations

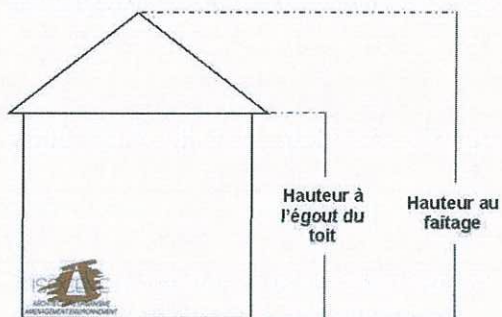
La destination d'une construction constitue l'usage ou l'affectation de celle-ci ou autrement dit « ce pour quoi elle a été conçue, réalisée ou transformée ». Elles sont détaillées à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme :

- Habitation : Elle distingue les sous-destinations « logement » et « hébergement » qui marque la distinction entre l'hébergement permanent d'une ou plusieurs personnes et l'hébergement temporaire pour la seconde,
- Commerce et activités de services : Elle comprend les sous-destinations suivantes : Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et cinéma.
- Equipements d'intérêt collectif et services publics. Elle comprend les sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou leurs délégués, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salle d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
- Exploitation agricole et forestière comprend les sous-destinations suivantes : exploitation agricole et exploitation forestière.
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : Elle comprend les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Eaux pluviales

Eaux issues des précipitations atmosphériques proprement dites mais aussi les eaux provenant de la fonte de la neige, de la grêle ou de la glace tombant ou se formant naturellement sur une propriété. Les eaux d'infiltration font également partie des eaux pluviales.

Égout du toit / Faîtage



Éléments architecturaux

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que corniches, auvents, bandeaux, soubassement, appui de baie... mais ne créant pas de surface hors œuvre nette.

Emprise publique

Espace public qui ne peut être considéré comme une voie.

Entrepôt

Bâtiment affecté au stockage de matériel.

Équipement de loisirs à usage privé

Équipement à usage privé récréatif, culturel ou sportif dont l'usage demeure dans le cadre familial. Il peut être cité en exemple : un terrain de tennis, de volley ou une piscine.

Espace libre

Espace non occupé par des constructions en élévation, non réservé au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

Espace commun

Espace dont l'utilisation est commune aux habitants résidant dans un ensemble d'habitations. Il est réservé aux piétons et peut être aménagé de plusieurs façons : espaces verts, aires de jeux ou de sport, places, ...

Exhaussement

Élévation volontaire du sol naturel.

Extension

Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie. La partie en extension est contigüe au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle. N'est pas considérée comme une extension, une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre.

Façade

Paroi verticale extérieure d'une construction.

Gestion intégrée des eaux pluviales

Aménagement d'une parcelle ou groupement de parcelles qui utilise les caractéristiques naturelles du site pour favoriser le cycle naturel de l'eau. Des aménagements assurent ce cycle (noues, fossés plantés). D'autres peuvent assurer la bonne qualité de l'eau avant rejet dans le milieu naturel (bassin de décantation, bassin plein air,...).

Hauteur des constructions

C'est la hauteur absolue des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage ou l'égout du bâtiment (y compris avec les ouvrages techniques). Lorsque le terrain est en pente, la hauteur des constructions est mesurée au point médian de section de façade par rapport au terrain naturel avant travaux, avec une hauteur maximale définie pour chaque zone.

Jour de souffrance

Ouverture destinée uniquement à éclairer le lieu où elle est pratiquée. Il n'a pas pour fonction de laisser passer l'air ou de ménager une vue sur l'extérieur.

Limite séparative (latérale et fond de parcelle)

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

Mitoyen

Qui constitue la limite entre deux propriétés contiguës. Juridiquement, qualifie ce qui appartient de façon indivise à deux propriétaires voisins.

Modénature

Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Niveau

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale.

Nuisances

Trouble anormal du voisinage, provoqué de jour comme de nuit, de manière répétitive, intensive ou qui dure dans le temps. Une nuisance peut être sonore, olfactive, un rejet liquide ou gazeux, une pollution lumineuse, des vibrations, ...

Opération d'ensemble

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : lotissement, permis groupé, ZAC,...

Parement

Matériaux de surface visible d'une construction.

Place de stationnement

Emplacement délimité pour y stationner son véhicule. Il doit être lisible dans le plan masse.

Place de stationnement commandée

Place de stationnement située derrière une autre place de stationnement. La place commandée n'est donc pas directement accessible depuis l'allée de desserte mais « commandée » par la première.

Plan de masse

Plan à échelle réduite qui situe les implantations d'un ou plusieurs bâtiments sur l'unité foncière et dans leur environnement et qui permet de définir les ensembles bâtis.

Pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il réunit les conditions suivantes :

- Son revêtement est perméable,
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Une condition supplémentaire peut être demandée : Sur une profondeur de dix mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux.

Prospect

Rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis à vis d'une limite séparative.

Recul/retrait

Le retrait est la distance comptée horizontalement ou perpendiculairement en tout point de la construction existante ou projetée, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature et les débords de toiture. En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant.

Réhabilitation

Amélioration technique et esthétique d'un ensemble bâti existant.

Rénover

Rebâtir à neuf.

Restaurer

Redonner au bâtiment son caractère.

Saillie

Partie de construction qui dépasse le plan de façade ou de toiture d'une construction.

Soutènement

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

Surface de plancher (Article R.112-2 du CU)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel

Etat du sol à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Toiture terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Toiture végétalisée

Toiture ayant un habillage végétal.

Toiture à pentes

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

Unité foncière

L'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Voie

Espace desservant plusieurs propriétés et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

EXEMPLE DE VEGETAUX RECOMMANDES

If commun (*Taxus Baccata*)



Noyer (*Juglans regia*)



Tilleul à Tisane (*Tilia cordata*)



Elaeagnus ebbingei (*Elaeagnus ebbingei*)



Erable Sycomore (*Acer pseudoplatanus*)



Charme commun (*Carpinus Betulus*)



Noisetier commun (*Corylus avellana*)



Erable Champêtre (*Acer campestre*)



Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)



Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)



Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)

Prunellier (*Prunus spinosa*)



Chêne pédonculé (Quercus robur)



Néflier (Mespilus germanica)



Bouleau verruqueux (Betula verrucosa)



Saule (Salix)



Nerprun commun (Rhamnus catharica)



Orne résistant (Ulmus Resista)



Aulne (Alnus)



Buis commun (Buxus sempervirens)



Troëne (Ligustrum)



Source : www.plantes-et-jardins.com

MAIRIE D'EZY-SUR-EURE
LE MAIRE
127534
LEPORTIER

