

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

##### **Le risque inondation par débordement**

Le Plan de Prévention des Risques inondation de l'Eure Moyenne a été approuvé et s'applique sur le territoire communal.

Une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque inondation est présent. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter. Le règlement du PPRi est annexé au présent document.

##### **Le risque de ruissellement**

Des axes de concentration naturelle des eaux de ruissellement ont été matérialisés sur le plan de zonage. A proximité de ces axes, des règles particulières sont à respecter.

##### **Le risque de transport de matières dangereuses**

Une canalisation de transport de gaz instaure des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter. La cartographie de cette canalisation est annexée au présent document.

##### **La loi Paysage.**

Plusieurs constructions anciennes (porche, mur de facture, constructions anciennes, calvaire...) et éléments naturels (espace vert public) sont repérés comme élément à protéger au titre de l'article L 123-1-5, III 2° Toute modification des éléments de cette zone est soumise à déclaration.

#### ARTICLE U 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Le dépôt de déchets, ferrailles, véhicules,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement des caravanes,
- Les aires de sports motorisés.

##### **Dans le seul secteur Ua :**

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article Ua2.

##### **Dans les secteurs soumis au risque inondation,**

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article U2.

##### **Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :**

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article U2.

Dans les secteurs concernés par la servitude de transport de gaz :

- Les Etablissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes et les d'Etablissement Recevant du Public (ERP) relevant de la 1ère à la 3e catégorie dans le secteur délimité au plan et répertoriant les terrains soumis aux risques technologiques.

**ARTICLE U 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à destination artisanale ou de commerce à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les équipements et services publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Pour le seul secteur Ua :

- Les constructions à destination industrielle, artisanale, commerciale à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone U limitrophe,
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des activités de la zone et qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité.

Dans les secteurs soumis au risque inondation :

- Toute construction et occupation mentionnées au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée d'Eure,
- Les ouvrages de lutte contre les inondations et les ruissellements ainsi que ceux nécessaires à la lutte contre l'incendie,
- Les constructions et utilisations du sol à condition qu'elles n'entravent pas le libre écoulement des crues et qu'elles soient de nature à réduire le champ d'expansion des crues.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

- Les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau,
- Les aménagements ayant pour objet de réduire les risques.

## **ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE**

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

### **Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité cadastrale l'autorisation de construire doit être délivrée sous réserve que les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules soient traités de manière à permettre la sécurité des usagers.

## **ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'implantation des réseaux ne peut être réalisée sous la chaussée des voiries départementales.

### **Alimentation en eau potable**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

### **Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsque la parcelle est desservie par le réseau public soit directement, soit par l'intermédiaire de servitude en domaine privé, conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la CAPE. Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire, conformément au règlement d'assainissement non collectif de la CAPE.

### **Eaux pluviales**

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration sur l'unité foncière, en respectant les modalités prescrites par le zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes par exemples sont à envisager pour gérer les eaux pluviales.

### **Réseaux secs**

Les réseaux secs doivent être enterrés.

### **Déchets**

Dans le cadre de réalisation d'opération d'au moins 3 logements, les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas, s'intégrer dans leur

environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

## **ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances ainsi que des configurations en double-rideau, doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- Soit en retrait de 10 mètres minimum depuis les voies publiques.

Cette règle ne s'applique pas aux opérations de rénovation utilisant l'isolation par l'extérieur. Dans ce cas, le débordement de l'épaisseur de l'isolation extérieur jusqu'à 20 cm est autorisé sur le domaine public sous condition que ce dernier reste accessible.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

## **ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, y compris les débords de toiture, doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait de 3 mètres minimum sur au moins une des limites séparatives.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

## **ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant toute construction non contiguë implantée sur une même unité foncière doit être égale au moins à 4 mètres à l'exception des annexes et dépendances.

## **ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL**

A l'exception des constructions à vocation commerciale, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de l'unité cadastrale.

## **ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En tout point d'une construction présentant des pentes :

- la hauteur maximale ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit et respecter les niveaux suivants : R +comble aménagé ou aménageable,
- la hauteur maximale ne peut excéder 7,5 mètres au faîtage du toit.

En tout point d'une construction présentant un toit terrasse :

- la hauteur maximale ne peut excéder 7,5 mètres à l'acrotère et respecter les niveaux suivants : R +1.

En cas de terrain en pente, les constructions doivent être implantées en respectant la pente naturelle du terrain et en s'inspirant des éléments présentés en annexe du présent règlement. En conséquence, les mouvements de terrain sont limités à ce qui est strictement nécessaire.

Cet article ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

## **ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

### **Intégration des constructions dans l'environnement**

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

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

### **Loi Paysage**

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5, III 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Les matériaux utilisés lors d'aménagement sur ces éléments doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte ou respecter les matériaux traditionnels.

L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L. 123-1-5, III 2° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'une fiche spécifique délinée dans les annexes du présent document.

**Sont interdits :**

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples),
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
- Les couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de types tôles ondulées ou fibrociments,
- Les plaques d'aspect béton pour les clôtures situées en limite du domaine public,
- Les filets brise-vent pour les clôtures situées en limite du domaine public.

**Façade**

Les teintes de façades doivent respecter l'harmonie générale présente sur le territoire et s'inspirer de celles observées localement.

**Clôtures**

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les murs anciens et les poteaux de facture traditionnelle doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe.

**Divers**

Les antennes, dispositifs de paratonnerre, pylônes doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

**ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT****Implantation des portails**

Les portails des nouvelles constructions sont :

- Implantés à l'alignement des voies et emprises publiques,
- Implantés en retrait de 5 mètres minimum depuis l'emprise publique de façon à créer une entrée charretière et à permettre le stationnement des véhicules entre le bord de la chaussée et le portail sans entraver la circulation douce (piéton, vélo...).

**Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des passages piétons.

Pour toute construction à usage d'habitation, sont imposées, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface bâtie.

Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins deux logements ou à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

Pour les emprises de stationnement liées à la gare, des emplacements pour le co-voiturage doivent être réservés, et ce à hauteur de 20% du parc total de stationnement.



## **ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

### **Loi Paysage**

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L 123-1-5, III 2° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les espaces verts publics utilisés pour gérer les eaux pluviales doivent être maintenus libres de toute construction afin de préserver leur fonctionnalité et afin que les caractéristiques paysagères des îlots bâtis environnants soient respectées et préservées. Ces espaces publics doivent faire l'objet d'un aménagement et d'une gestion différenciée destinée à moduler et à adapter les interventions sur ces espaces particuliers.

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L. 123-1-5, III 2° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'une fiche spécifique délinée dans les annexes du présent document.

### **Plantations et espaces libres**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de type essences locales dont la liste est annexée à la fin du présent document.

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe.

L'ensemble des espaces non bâtis est traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméable (sablage, dallage, pavage par exemples). Au moins 50% de ces espaces libres doivent être perméables.

## **ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE U 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans le cadre de l'application de la législation, les constructions doivent respecter les normes et performances en vigueur.

L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

## **ARTICLE U 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux pour le câblage en fibre optique sont imposés pour toute construction neuve qui doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement.







**Lançant la procédure de modification simplifiée  
Du Plan local d'Urbanisme**

## **MAIRIE DE BUEIL**

DÉPARTEMENT DE L'EURE  
ARRONDISSEMENT D'ÉVREUX

Le Maire,

VU le code de l'urbanisme, et notamment les articles L.153-36 et L.153-45,

VU la délibération du conseil municipal de Bueil en date du 30 septembre 2014 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Considérant qu'il convient d'optimiser en zone U l'implantation du bâti et de favoriser l'intégration de places de stationnement sur les parcelles, et d'apporter une adaptation réglementaire à la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) et de majorer la hauteur au faitage des constructions en passant de 7,5 mètres à 8 mètres (article 10),

Considérant que les modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies au projet d'aménagement et de développement durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Induire de graves risques de nuisances.

Considérant que la procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'ont pas pour conséquences de :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Diminuer ces possibilités de construire,
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Considérant que, pour la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont alors enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition seront précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

### **ARRETE**

#### **Article 1**

En application des dispositions des articles L.153-36 et L.153-45 du code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée du PLU est engagée.

#### **Article 2**

Le projet de modification simplifiée consiste en :

Afin d'optimiser en zone U l'implantation du bâti et de favoriser l'intégration de places de stationnement sur les parcelles, il convient d'apporter une adaptation réglementaire à la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) et de majorer la hauteur au faitage des constructions en passant de 7,5 mètres à 8 mètres (article 10),

Nouvelle rédaction de l'article U6

- **Retrait de 5 mètres minimum depuis les voies publiques** au lieu d'un retrait de 10 mètres minimum,
- Ajout du texte suivant : « **Pour les parcelles en angle de rue, une distance inférieure de retrait pourra être admise pour l'implantation du pignon de la construction par rapport aux voies publiques** »

Nouvelle rédaction de l'article U10

- « **La hauteur maximale ne peut excéder 8 mètres au faîtage du toit** » au lieu de la hauteur maximale ne peut excéder 7,5 mètres au faîtage du toit.

**Article 3**

Le dossier sera notifié à Monsieur le Préfet ainsi qu'aux personnes publiques mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, avant la mise à disposition du public.

**Article 4**

Copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet de l'Eure.

Fait à BUEIL, le 24 avril 2017

Le Maire,



Michel CITHER



26/04/2017

26/04/2017