

## 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 comprend les sous-secteurs suivants :

- Un secteur Na correspondant aux espaces cultivés des prairies inondables de l'Eure qui présentent des enjeux paysagers et qui nécessitent une constructibilité limitée,
- Un secteur NL correspondant aux secteurs de développement des activités sportives, de tourisme et de loisirs, ainsi que des équipements publics,
- Un secteur NLc qui correspond au camping municipal.

**Dans l'ensemble de la zone concernée par la 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).**

### **ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes occupations et utilisations des sols sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

### **ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

*DANS LA ZONE N A L'EXCEPTION DU SECTEUR NA :*

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer et mettre en valeur le site dans lequel elles s'insèrent, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- 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 aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public ;
- La restauration, la réhabilitation, l'extension mesurée, 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 de la surface de plancher existante de 50m<sup>2</sup> maximum.
- Les annexes des constructions à vocation d'habitation sous réserve qu'elles n'excèdent pas un total de surface de plancher de 25m<sup>2</sup> et s'inscrivent dans un périmètre de 30 mètres autour de la construction principale.
- 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.

**DANS LE SECTEUR NA :**

- L'adaptation et l'extension des bâtiments agricoles existants dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les constructions et installations non pérennes (serres, abris pour animaux, ...).

**DANS LE SECTEUR NL :**

Sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions, aménagements et installations directement liés à des activités de plein air sportives, culturelles, d'animation de vie locale, de loisirs de plein air, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'accueil du public, à l'animation et au fonctionnement du site tels que tribunes, vestiaires, sanitaires, serres, restauration,...
- les constructions à vocation d'hébergement dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer et mettre en valeur le site dans lequel elles s'insèrent,
- Les constructions destinées à l'habitat à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage.

**DANS LE SECTEUR NLc :**

Sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions, installations légères de loisirs, aménagement et travaux nécessaires au fonctionnement et à l'activité du camping et qui ne porte pas atteinte à la qualité des espaces naturels, sites et paysages.

**Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition dans les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global :**

Dans les « périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global » délimités en application de l'article L.123-2, a) du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du PLU, seules les extensions des constructions sont autorisées à condition que leur superficie soit inférieure à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et ce, pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global

**ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions desservies.

Cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

**ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**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.

## ASSAINISSEMENT

### 1. 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, 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 débouage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

### 2. 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.

## RESEAUX 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.

## COLLECTE DES DECHETS

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.

---

**ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

---

**ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 10 mètres.

Ces règles pourront ne pas être imposées à l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à condition que l'extension ne réduise pas la distance à l'alignement.

Les règles précédentes ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général et d'infrastructure

---

**ARTICLE N.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

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 :

- 8 mètres si la façade comporte des ouvertures,
- 3 mètres dans le cas de mur aveugle ou de jours de souffrance.

Ces règles ne sont pas imposables aux d'équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure.

---

**ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, dans les secteurs NL et NLc, ce coefficient peut être porté à 20%.

La localisation et la proportion de l'emprise au sol des constructions par rapport au terrain doivent être définies dans un objectif de préserver les caractéristiques du site dans lequel elles se situent, notamment au regard des critères suivants :

- la topographie des lieux, en limitant les mouvements de terrains,
- le libre écoulement des eaux afin de préserver les sources, les rus, les ruisseaux, les systèmes d'infiltration des eaux et de limiter l'imperméabilisation des sols,
- le caractère arboré du terrain afin de limiter les défrichements.

---

**ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

---

**ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain et naturel existants :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Ce principe exclut :

- tout pastiche d'architecture étrangère à la région,
- toute imitation de matériaux traditionnels,
- l'emploi de blanc et de couleurs criardes pour les enduits, menuiseries extérieures et clôtures.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaing,...),
- la mise en peinture ou le couvrement de matériaux destinés à être apparents (pierre de taille, brique d'ornement, ...).

Les façades

L'ensemble des façades sera traité avec la même qualité de finition.

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

La couleur des bardages et enduits doit être recherchée dans les tonalités de coloration générale du secteur et adaptée à la typologie de la construction. Le blanc et les teintes vives sont interdits.

Les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des bâtiments (chauffage, ventilation, climatisation,...) et antennes paraboliques peuvent être réalisés en toiture ou en façade à condition qu'ils soient non visibles de l'espace public et intégrés à la conception architecturale d'ensemble (teintes, matériaux,...).

Les ouvertures et les menuiseries

Sont interdits :

- tous les matériaux non prévus à ces usages,
- les couvertures non pérennes,
- les toits en appentis non accolés à une construction ou à un ouvrage maçonné (mur de clôture par exemple),
- pour les constructions à vocation d'habitation, les couvertures dont l'aspect (assemblage et teintes) n'est pas de la tuile plate de pays à l'exception des toitures terrasses,
- les volets roulant à coffret extérieur,
- les châssis de toit non encastrés à la façade et non harmonisés aux teintes de la toiture.

### Les locaux annexes et les extensions

Les annexes et extensions des constructions principales 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.

### *AMENAGEMENTS DES ABORDS*

#### Clôtures

Les clôtures devront être composées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, doublées ou non d'un grillage rigide de teinte foncée ou d'une lisse normande de type béton ou bois.

Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2 mètres sont interdites.

### *DISPOSITIONS DIVERSES*

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations ne soient pas visibles depuis l'espace public et sous réserve de respect de la composition architecturale des constructions concernées. Les installations en toiture sont autorisées 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 saillie.

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 ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être intégrées dans un espace clos limitant les nuisances sonores produites.

## **ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées ci-après. Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de surface de plancher.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

### *CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION*

Pour les constructions de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera créé au moins 2 places de stationnement dont une au moins sera couverte. Au-delà, il sera demandé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos seront aménagés, au moins couverts. Il doit être prévu un espace réservé et aménagé pour le stationnement vélo pour toute construction de plus 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### *CONSTRUCTION A VOCATION DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE*

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre,
- 1 stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher d'espace commun (restaurant, spa,...).

Il doit être prévu un espace réservé et aménagé pour le stationnement vélo pour toute construction de plus 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### *CONSTRUCTIONS NECESSAIRES D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICE PUBLIC*

Il n'est pas fixé de règle.

#### *CONSTRUCTIONS A VOCATION D'EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIERE*

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

#### *DISPOSITIONS DIVERSES*

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

Conformément à l'article L123-1-12 (alinéa 3, 5 et 6) du code de l'urbanisme, 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.

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

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.

---

**ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

---

***OBLIGATION DE PLANTER:***

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 monotypées sont interdites.

Dans les secteurs NL et NLc, 60 % au moins de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre.

Dans le reste de la zone N, 90% 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) sont prises en compte pour 50% de leur surface dans le pourcentage global d'espace en pleine terre de l'unité foncière.

***ESPACES PAYSAGERS PROTEGES (ARTICLE L123-1-5, III, 2° DU CODE DE L'URBANISME)***

Les plantations existantes doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.

Pour le secteur dit de « la Pâture Brigault », les constructions, travaux, aménagements et défrichements nécessaires à la restauration et la mise en valeurs du site, sont autorisés conformément aux préconisations de gestion de l'étude (voir document Annexe du PLU).

***ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L130-1 DU CODE DE L'URBANISME)***

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 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 N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

---

**ARTICLE N.15 –PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE N.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Sans objet.