

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

Chapitre VII - Règles applicables à la zone N

Cette zone concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le secteur **Ne** correspond à de l'activité économique existante.

Le secteur **Nhl** correspond à des parcelles supportant de l'habitat de loisirs dont il convient de permettre la régularisation sans en augmenter ni le nombre ni l'emprise au sol.

Différentes conditions ou prescriptions concernant la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera.

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

- Toute construction est interdite à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2.
- Tout remblai des mares repérées au titre de l'article L. 151-23 et figurant au document graphique du règlement. Les constructions sont interdites à moins de 15 m des mares repérées.
- Dans les zones humides repérées au plan de zonage, sauf si une étude atteste de l'absence de zone humide, les occupations et utilisations des sols susceptibles de leur porter atteinte sont interdites.

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

Sont autorisés dans la zone N :

- les constructions et installations à destination agricole s'il s'agit d'annexes ou d'extensions de constructions existantes ;
- les installations et les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les constructions, installations et travaux divers directement liés à l'exploitation de la forêt ;
- les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques d'intérêt collectif et sous réserve d'une bonne insertion paysagère ;
- Sont en plus autorisés s'ils concernent des bâtiments repérés comme pouvant changer de destination et s'ils ne remettent pas en cause l'activité agricole :
 - le logement
 - l'hébergement
 - les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - l'artisanat et commerce de détail
 - l'hébergement touristique
 - les bureaux
- les annexes et les extensions des constructions existant à la date d'approbation (suivant les dispositions de l'article L151-12) du présent plan local d'urbanisme :
 - s'il s'agit de bâtiments ou de parties de bâtiments à valeur patrimoniale ou architecturale tels que définis au lexique annexé au présent règlement,
 - et à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 25 m comptés à partir des points extérieurs de la construction principale,
 - et sous réserve de la protection de l'activité agricole existante.

- les abris pour animaux à raison d'une construction par unité foncière d'une superficie minimale d'un hectare, à condition :
 - que leur emprise au sol soit inférieure à 30 m²
 - qu'ils ne soient fermés que sur trois côtés ;
 - qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole
- les systèmes d'assainissement autonomes ;
- Dans les périmètres d'inconstructibilité liés à la présence de **cavités souterraines** repérés au plan de zonage par une trame particulière, toute construction est interdite en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne ni les projets d'extensions mesurées ni les annexes dans la mesure où la surface créée est inférieure à 30% de la surface existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.

Sont en plus autorisés dans le secteur Ne :

- les constructions à destination artisanale et de bureaux sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère notamment de préservation des haies bocagères existant en périphérie des unités foncières concernées.

Sont seuls autorisés dans le secteur Nhl :

- l'habitat de loisirs :
 - sans création ni d'emprise au sol ni de surface de plancher supplémentaires ;
 - sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère ;

Zones à risque d'inondation

Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues et les constructions devront être distantes d'au moins 35 m de l'axe des rivières.

Ruissellement

Dans les parties de la zone concernée par un axe de ruissellement figurant au document graphique par une légende particulière, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 10 m comptés de part et d'autre des axes de ruissellement.

Article N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article N 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Les débits de fuite prescrits par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) devront être respectés.

Article N 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article N 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux autres routes départementales :

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance égale ou supérieure à 5 m.

Par rapport aux autres voies (voies communales, chemins ruraux...) :

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance égale ou supérieure à 5 m.

Dans tous les cas

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m.

Article N 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 m ; si la construction à édifier présente une hauteur mesurée à l'égout du toit égale ou inférieure à 4 m, elle doit être édifiée en contiguïté d'au moins une limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m. En cas de réhabilitation ou d'extension, la construction pourra être édifiée en continuité de la construction existante.

De plus, en **secteur Ne**, lorsque la construction jouxte une haie bocagère située en périphérie de l'unité foncière, elle devra s'en éloigner d'une distance au moins égale à 5 m.
Constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif : elles peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

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

Article non réglementé.

Article N 9 Emprise au sol des constructions

Zone N : l'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 15 % de la superficie de la parcelle.

Secteur **Ne** : l'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 25 % de la superficie de la parcelle.

Secteur **Nhl** : l'emprise au sol totale des constructions sera inférieure à 150 m²

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

Zone N : la hauteur des constructions est limitée à 3,5 m à l'égout et à 5,5 m au faîtage.

Secteur **Ne** : la hauteur des constructions mesurée du sol naturel avant travaux est limitée à 5 m à l'égout et à 7 m hors tout.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Secteur **Nhl** : la hauteur des constructions mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ne doit pas dépasser 2,8 m hors tout.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : il ne leur est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Secteurs de points de vue identifiés par le règlement graphique, (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) : la hauteur maximale des constructions devra être adaptée de façon à ne pas porter atteinte aux points de vue.

Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone. Le pétitionnaire se reportera aux Fiches conseils n° 1 à 6, élaborées par le service territorial de l'architecture et du patrimoine de l'Eure annexées au présent règlement.

Abris pour animaux : leurs parois verticales seront réalisées uniquement en bois de couleur naturelle ; les couvertures seront réalisées soit en tuile soit en tôle nervurée pré-peinte (bac-acier) de teinte sombre et non réfléchissante.

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration. Les seules clôtures autorisées sont les clôtures de type agricole ou forestier perméables à la libre circulation de la petite faune (espace minimum de 0,25 m de hauteur entre le sol et le bas de la clôture, hauteur de la clôture totale limitée à 1,30 m.

Éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) figurant au règlement graphique :

- Les constructions anciennes seront maintenues ou rétablies dans leur disposition originelle. Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc. S'il s'agit de bâtiments anciennement à destination agricole (grange, écurie, laiterie...) ou devenus obsolètes pour l'exploitation agricole, une couverture en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte sombre et mate pourra être acceptée en vue de la préservation du bâti s'il n'y a pas changement de destination et s'il ne s'agit pas d'une habitation.
- Les murs de clôture seront restaurés et préservés. Leur démolition en vue de leur suppression est soumise à déclaration préalable. Les percements pour accès nouveaux pourront être limités voire interdits ; la largeur d'un accès ne pourra excéder 3,50 m.

Secteur Ne : les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. La disposition des bâtiments devra être étudiée de telle sorte que les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement soient filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations. Les haies bocagères périphériques existantes devront être maintenues.

Secteur Nhl : les parois des constructions devront être bardées de bois ou de matériau similaire d'aspect ; les parois et les couvertures devront être traitées dans des teintes sombres et neutres, non réfléchissantes, se fondant dans l'environnement. Les teintes sombres sont imposées, à choisir dans la palette suivante : bleu vert et les teintes proches (équivalent RAL 5001), bleu saphir et les teintes proches (équivalent RAL 5003), bleu gris et les teintes proches (équivalent RAL 5008), bleu azur et les teintes proches (équivalent RAL 5009), gris anthracite et les teintes proches (équivalent RAL 7016), gris noir et les teintes proches (équivalent RAL 7021). Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits s'ils sont disposés sur les constructions.

Article N 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Secteur Ne : 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.

Article N 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Secteurs Ne et Nhl : pour l'intégration paysagère des constructions et installations, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet adaptés à Saint-Pierre-de-Cormeilles, en privilégiant les essences déjà présentes sur le site. L'accompagnement végétal devra être renforcé si la construction se trouve implantée à la limite des terrains disposés en zones agricole et naturelle. Les haies existant en périphérie des parcelles devront être conservées.

Pour les **haies**, seules sont recommandées les essences indigènes telles le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. L'utilisation des peupliers d'Italie, des thuyas, des Leylandi, des lauriers palmés pour établir des haies ou des rideaux est interdite. Une liste d'essences locales recommandées en fonction des utilisations figure en annexe au présent règlement.

Pour les **plantations en ripisylve**, le Peuplier noir variété *Seine Plaine* est recommandé.

Éléments végétaux (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres...) **identifiés au titre de la loi paysage** (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique** : leur arrachage,

partiel ou total, pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Éléments autres que végétaux (ex. : mares...) **identifiés au titre de la loi paysage** (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique** : leur modification pourra être interdite ou subordonnée à des mesures compensatoires respectant ou améliorant la biodiversité et la qualité paysagère.

Secteurs de points de vue identifiés par le règlement graphique, (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) : leur préservation, qui n'exclut pas leur évolution, nécessite un aménagement paysager particulier en évitant les éléments qui obstrueraient ou altéreraient la qualité de ces perspectives : à titre d'exemple, les écrans végétaux continus sont proscrits, les haies et clôtures respecteront une harmonie locale, les masses végétales seront composées avec les vues sur les éléments intéressants à mettre en valeur.

Article N 14 Supprimé

Article N 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Secteur Ne : au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable. Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Article N 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.
