

DEPARTEMENT DE L'EURE  
**COMMUNE DE BOURG ACHARD**

**MISE EN COMPATIBILITE SELON DECLARATION DE  
PROJET N°2 « PROJET DE LYCEE »**

Prescrite le : 05/07/2018

Approuvée le :

**PIECE 5B. EXTRAITS REGLEMENT MODIFIE**



# **SOMMAIRE MODIFIE**

<b>TITRE 1- DISPOSITONS GENERALES</b>	<b>1</b>
<b>TITRE II - DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>8</b>
<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</b>	<b>16</b>
<b>CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC</b>	<b>23</b>
<b>CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ</b>	<b>28</b>
<b>TITRE III - DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>33</b>
<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1</b>	<b>34</b>
<b>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2</b>	<b>40</b>
<b>CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB1</b>	<b>NOUVEAU</b>
<b>TITRE IV - DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>43</b>
<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b>	<b>44</b>
<b>TITRE V - DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>48</b>
<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b>	<b>49</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>55</b>
<b>ANNEXES 1 - TEXTES ET ARTICLES</b>	<b>55</b>
<b>ANNEXES 2 - DEFINITIONS</b>	<b>58</b>
<b>ANNEXES 3 - ESSENCES LOCALES</b>	<b>61</b>

## **CHAPITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB1**

**Caractère de la zone :** Cette zone comprend des terrains destinés à recevoir des services.

**Dans cette zone, l'urbanisation est possible immédiatement à condition que l'opération s'inscrive dans un schéma d'organisation d'ensemble qui devra s'inspirer des principes généraux des orientations d'aménagement fixées dans le P.L.U (cf. pièce n°3 Orientations d'aménagement).**

#### **Article AUB1 - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites**

Sont interdites toutes les constructions et utilisations des sols à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

#### **Article AUB1 - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées :

Toutes constructions ou installations en lien avec l'équipement éducatif (tels que locaux d'hébergements du personnel ou des étudiants ; de bureaux, de gardiennage, de bâtiments éducatifs, pédagogiques, installations dédiées aux services annexes : restauration, lingerie, espaces de coworking etc) sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, stationnement, télécommunications, énergies) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle est interdite en application du R111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque n'est pas écartée.

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire doit s'assurer de la stabilité du terrain.

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores (voir annexes du PLU), les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Article AUB1 - 3 : ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile ; collecte des déchets.

## **Article AUB1 - 4 : DESSERTE EN RESEAUX**

### **Eau potable :**

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

### **Eau usée :**

Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.

### **Eau pluviale ;**

#### **Informations générales :**

En termes de gestion des eaux pluviales, un projet d'urbanisation doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Il doit répondre à deux grands principes :

- Le projet ne doit pas s'exposer au risque d'inondation. Le projet doit mettre en place toutes les mesures nécessaires pour assurer une protection des habitations et propriétés contre les inondations.
- La réalisation du projet et les mesures de protection mises en place par le pétitionnaire pour se protéger des écoulements de surface ne doivent aggraver en rien le fonctionnement hydraulique en aval (art. 640 et 641 du code civil).

Le projet ne doit pas générer de ruissellements supplémentaires importants par rapport au terrain naturel. Le projet ne doit pas devenir une source potentielle de pollution, notamment vis-à-vis de la ressource en eau. Toutes les activités disposant d'une surface imperméabilisée de type parking et voirie ou toute activité pouvant générer des hydrocarbures par ruissellement doivent être équipés d'un séparateur à hydrocarbures

#### **Principe préconisé pour la gestion des eaux pluviales issues du projet :**

Pour répondre à l'objectif de non-aggravation de l'état initial, **les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle et l'absence de rejet d'eaux pluviales vers l'aval est la règle.**

Ainsi, la gestion par infiltration lente in situ des eaux pluviales sera privilégiée.

Le pétitionnaire devra apporter tous les éléments permettant de vérifier que cette gestion des eaux pluviales à la parcelle est possible : il devra notamment...

- Réaliser des tests de perméabilité aux endroits présumés d'implantation des futurs aménagements hydrauliques. (infiltrabilité minimale de  $10^{-6}$  m/s),

- Confirmer l'absence de paramètres incompatibles avec une gestion par infiltration des écoulements

Si la vidange des ouvrages ne peut être assurée par infiltration, une solution alternative doit être trouvée avec un débit de fuite superficiel vers l'aval de 2l/s/ha maximum.

Une autorisation de rejet devra être obtenue. Ce rejet ne devra aggraver en rien le fonctionnement hydraulique initial.

### **Principes préconisés pour le dimensionnement des ouvrages :**

La pluie de référence sera la pluie centennale la plus défavorable (51mm au minimum).

L'ensemble des surfaces du projet doit être pris en compte.

Le coefficient de ruissellement associé aux surfaces entièrement imperméabilisées (bâtiments, zones de stationnement, voirie, accès, cour, ...) doit être de 1. Le coefficient de ruissellement associé aux espaces verts doit être de 0.3.

La vidange devra s'effectuer en moins de 48h

Le devenir de la surverse devra être soigneusement étudié pour éviter tout dysfonctionnement hydraulique à l'aval

### **Electricité et gaz**

Dans la mesure du possible, il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

### **Article AUB1 - 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

### **Article AUB1 - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Au moins 5m en retrait par rapport à la limite d'emprises des voies
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions d'intérêt général et d'équipements d'infrastructures.

### **Article AUB1 - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions devront observer un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4m.

- Cette règle ne s'applique pas aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article AUB1- 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans Objet

### **Article AUB1 - 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans Objet

### **Article AUB1 - 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de toutes les constructions admises au faitage par rapport au terrain naturel est de 13m hors superstructures de type cheminées / antennes etc

### **Article AUB1 -11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Façade : la couleur blanche est proscrite. Les matériaux d'aspects brillants sont interdits

#### Clôtures

Les soubassements de clôtures et les clôtures pleines sont interdites. Les murs et murets sont seulement autorisés aux entrées de l'équipement, notamment pour intégrer des éléments techniques. La couleur blanche est proscrite pour les éléments de clôtures et murets autorisés.

Les dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux, doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture, le bâti annexe ou la structure végétale existante.

### **Article AUB1 -12 : STATIONNEMENT**

La réglementation de la zone UB est de 20 places pour 100 personnes accueillies. En fonction du projet, cette règle pourra être rediscutée.

L'opération doit prévoir :

- des aires de stationnement des 2 roues sécurisés et en nombre suffisant
- la mise en place de surfaces perméables
- la mise en place d'emprises pour véhicules électriques et emprises dédiées à la pratique du co-voiturage

### **Article AUB1 -13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations sont réalisées avec des essences locales.
- Le plan de zonage fait apparaître une prescription « traitement paysager à créer ». Pour ces linéaires, il s'agira de paysager les limites par des dispositifs adaptés au contexte : plantations d'alignement ou haies arbustives ou graminées, vivaces etc accompagnés ou non d'un cheminement doux.
- Les clôtures devront être accompagnées par des dispositifs paysagers
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'une plantation par 100 m<sup>2</sup> de surface dédiée au stationnement.
- Les lieux de stockage doivent être dissimulés par un écran
- Un minimum de 20% de l'unité foncière doit être réservé à des espaces végétalisés (prairie haute / pelouses / espaces vivriers / vergers / noues / bassins de rétention enherbé...)