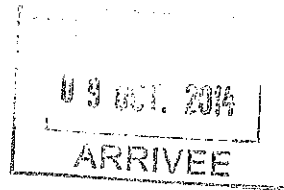


**DEPARTEMENT DE L'EURE**  
**COMMUNE DE CRIQUEBEUF SUR SEINE**



**RÉGLEMENT**  
**DU**  
**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

**Approuvé le : 20.09.1993**

**Mis à jour le : 24.01.1994**

**Modifié le : 20.04.1994**

**Modifié le : 13.02.1996**

**Modifié le : 10.06.2004**

**Modifié le : 28.09.2004**

**Modifié le : 12.07.2005**

**Révision le : 11.10.2005**

**Révision le : 24.11.2009**

**Modifié le : 24.11.2009**

**Modifié le : 09.10.2012**

**Modifié le : 29.09.2014**

**Le Maire,**

**Thierry DELAMARE**



**CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAa -**

La zone NAa est référencée au plan par l'indica NAa et délimitée par des tirets longs.

**Caractère de la zone NAa :**

Il s'agit d'une zone urbanisable immédiatement sous forme de lotissements ou d'ensembles de constructions groupées; ou de constructions individuelles.

**ARTICLE NAa-1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation ou d'activités n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, sous forme de lotissement ou d'ensemble de constructions groupées ou de constructions individuelles dès lors qu'elles sont compatibles avec l'aménagement d'ensemble de la zone, sous réserve des autres conditions cumulatives ci-après :

- que la superficie et les caractéristiques géométriques des délaissés de l'opération permettent leur aménagement ultérieur;
- que l'opération d'urbanisation assure par l'implantation de voiries internes, l'accès aux terrains contigus;
- que les équipements nécessaires soient réalisés;

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone. (5)

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, téléphone, voirie etc..., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales et les pylônes), 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.

Dans le secteur à risque d'inondation, les constructions sont autorisées à condition que leur plancher bas soit réalisé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues. Les accès doivent être réalisés au dessus de cette cote diminuée de 20 cm.

L'implantation des bâtiments ne devra pas gêner le libre passage des crues.

Les constructions et installations sont autorisées sous réserve que compte tenu de la superficie des terrains, de la densité des constructions, de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles souterraines, l'assainissement ne présente aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Dans le couloir de présomption de nuisance sonore repéré au plan de zonage par un trait ondulé, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996. (voir arrêté et mode de calcul en annexe du règlement). (12)

Les terrains classés au PPRI doivent respecter le règlement du PPRI, ci joint en annexe du règlement du POS:

Les zones VERTES et ROUGES constituent les terrains classés inconstructibles prévus à l'article L125-6 du code des Assurances. Seuls les biens et activités existant antérieurement à la publication de l'acte approuvant le PPRI, continuent de bénéficier du régime général de garantie prévu par la loi.

Les zones BLEUES ET JAUNES, le respect des dispositions du PPRI conditionne la possibilité pour l'assuré de bénéficier de la réparation des dommages matériels directement occasionnés par l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque l'état de

## ARTICLE NAa-2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont INTERDITES.

En particulier :

- l'aménagement de terrains de camping et caravaning.
- Le stationnement de caravanes en dehors de terrains aménagés.
- l'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tout autre déchet.

## ARTICLE NAa-3- ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. (3)

Toutes opérations d'urbanisation de quelques natures qu'elles soient, doivent permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobiles direct sur les voies publiques. Ces voiries internes nouvelles auront une largeur d'assiette qui ne pourra être inférieure à 7 mètres.

Les accès et voiries doivent satisfaire aux conditions normales de desserte et aux conditions de sécurité.

Les aménagements d'ensemble prévus devront tenir compte de la RD 321 et de son aménagement futur. Les voies d'accès et de dessertes futures devront s'appuyer sur les voies communales existantes, la création d'accès directs sur la RD 321 est interdite (en référence à une étude d'ensemble, et au projet d'aménagement de cette voirie).

**ARTICLE N°4- DESSERTE PAR LES RESEAUX-****EAU ET ELECTRICITE :**

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

Tout lotissement doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

**DESSERTE EN EAU INDUSTRIELLE :**

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

**ASSAINISSEMENT EAUX USEES:**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

Tout lotissement ou groupe d'habitations doit être desservi par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement public existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). En l'absence de réseau d'assainissement public, les parcelles seront assainies individuellement en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur.

**EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES:**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

**ASSAINISSEMENT EAUX PLOUVIALES:**

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil). Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

**DISTRIBUTION EDF-PTT :**

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. En cas de création de lotissements ou d'ensemble groupés, à usage d'habitation, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

### ARTICLE NAa-5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les zones NAa1, NAa2, NAa4, NAa5, NAa6 :

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie supérieure à 1000m<sup>2</sup>.

Cependant, dans une opération de lotissement et sous réserve d'aptitude du sol à l'assainissement autonome, cette superficie minimale pourra être abaissée à 900m<sup>2</sup>, si la superficie moyenne des lots constructibles est supérieure à 1000m<sup>2</sup>.

Dans la zone NAa3 :

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie minimum de 800 m<sup>2</sup> y compris dans les opérations de lotissement.

### ARTICLE NAa-6- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'emprise de voie.

Ce retrait est porté à 40m par rapport à la bordure de la RD321. Il devra être créé dans cet espace une bande paysagée de 20m de large le long de l'emprise de la RD321 qui sera un espace planté d'espèces locales.

De plus les constructions devront satisfaire à l'arrêté du 30 mai 1996, relatif à l'isolement acoustique.

### ARTICLE NAa-7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3mètres (10)

Dans le cas de terrains trop étroits, l'implantation sur limite parcellaire peut être autorisée.

### ARTICLE NAa-8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Pas de prescription particulière.

### ARTICLE NAa-9- EMPRISE DU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 20% de la superficie des terrains. (11)

L'emprise au sol des constructions autre que d'habitation ne doit pas excéder 30% de la superficie des terrains. (11)

Cette prescription n'est pas applicable à l'extension des bâtiments abritant des activités déjà installés dans la zone.

### ARTICLE NAa-10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 2, soit R+C.

Pour les constructions à usage autre que d'habitation, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres par rapport au sol naturel. (9)

## ARTICLE NAa-11- ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site, elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de formes et de percements.

Les soubassements auront une hauteur qui n'excèdera pas 70cm, lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, et parpaings...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement de « ton pierre à sable ».

Les fenêtres de toit seront à pose encadrée.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les éléments principaux de toiture doivent être à deux ou quatre versants dont la pente ne sera pas inférieure à 40°.

Les seuls matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise naturelle, la tuile plate petit moule de tonalité brune, la tuile mécanique petit moule de tonalité brune, le chaume ou le roseau et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

Les installations nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront ne pas respecter les contraintes imposées par l'article 11, liées à la nature des matériaux, à la pente des couvertures ou à la nature des façades. Les constructions en bois ainsi que les constructions recouvertes d'un essentage de clins bois sont autorisées. Les bois seront laissés naturels soit teintés de teinte sombre (chêne foncé) ou peints de ton pierre à sable.

Pour les constructions à usage autre que d'habitation et pour les annexes aux bâtiments d'habitation :

Les toits terrasses sont interdits.

Les seuls matériaux de couverture autorisés sont les matériaux non brillants de couleur tuile ou ardoise.

Pour les extensions vitrées et les annexes vitrées des bâtiments d'habitation :

Les toits sont tolérés sans pente minimale de toitures et les matériaux transparents ou translucides seront autorisés comme matériaux de construction et de couverture.

Pour les annexes ou extensions de faibles importances, les toitures à une pente sont autorisées lorsqu'elles sont accolées à un mur ou à une autre construction la pente peut-être inférieure à 45°

Clôtures :

Les seules clôtures autorisées sont :

Les clôtures végétales doublées ou non de grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, les murets d'une hauteur de 1,10 mètre doublés ou non d'une haie végétale et surmontés ou non de lisses (verticales ou horizontales en bois, en béton, en PVC ou en aluminium blanc ou de teinte identique à l'enduit des murs).

Les murs de clôture existants devront être conservés dans la mesure du possible, s'il n'est pas possible de les restaurer ils devront être reconstruits avec les matériaux d'origine.

### ARTICLE NAa-12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les habitations individuelles, il est exigé deux places par logement. Ces places de stationnement devront être dissimulées de la voie publique soit par la clôture, soit par la réalisation de plantations.

### ARTICLE NAa-13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout lotissement ou groupe d'habitations individuelles d'une superficie supérieure à 1 hectare doit comporter un ou plusieurs espaces verts commun d'une superficie totale ou égale ou supérieur à 6% de la superficie totale aménagée.

Ces espaces verts pourront être réalisés sous la forme d'espaces paysagés le long des voies sur une largeur minimale de 2.50m.

Dans le cas de constructions abritant une activité :

- les espaces non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 200m<sup>2</sup> de leur superficie.
- Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées d'essences arbustives dont la hauteur possible de développement est supérieure à deux mètres.

### ARTICLE NAa-14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans la zone.

### ARTICLE NAa-15- DEPASSEMENT DU COS

Sans objet.