

 <p>MAIRIE DE VERNOUILLET ESPLANADE DU 8 MAI 1945 – MAURICE LEGENDRE 28500 VERNOUILLET</p>	<p>DOSSIER N° CU 28404 25 00096</p> <p><b>CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF</b> Délivré par LE MAIRE au nom de la commune</p>
--	---

Description de la demande d'autorisation	
<p><b>Adresse terrain :</b> 18bis Avenue François Mitterrand <b>Superficie :</b> 813,00 m<sup>2</sup></p> <p><b>Nom du propriétaire du terrain :</b> [REDACTED] [REDACTED]</p>	<p><b>NOM et PRENOM :</b> CABINET PAILLARD HPUC</p> <p><b>ADRESSE :</b> 266 Avenue Daumesnil 75012 Paris</p>

LE MAIRE,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé 18bis Avenue François Mitterrand, cadastré AX136 présentée le 07/07/2025 par CABINET PAILLARD HPUC et enregistrée par la mairie de Vernouillet sous le numéro N° CU 28404 25 00096,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 410-1, R 410-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 septembre 2012, modifié le 12 avril 2023,

*CERTIFIE*

**ARTICLE 1**

Les règles d'Urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**ARTICLE 2**

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : art. L.111-1-4, art. R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21.

Zone(s) : UBb

Le Plan Local d'Urbanisme est consultable sur le site de la Ville de Vernouillet : [www.vernouillet28.fr](http://www.vernouillet28.fr)

### ARTICLE 3

Servitudes aéronautiques de balisage et de dégagement : aérodrome civil et militaire (T4 - T5).  
Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre/ Zone de bruit de 100 m (RD 928).  
Canalisations de transport de matières dangereuses: Les canalisations sont fixes et protégées. En général, elles sont enterrées à au moins 80 cm de profondeur  
Risque de Pollution des sols: 4 anciens sites industriels ou activités de service à moins de 500m.

### ARTICLE 4

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 24.10.2012 au bénéfice de la commune. DPU simple

### ARTICLE 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis de construire ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable :

Taxe d'Aménagement	Part communale	Taux = 5 %
	Part départementale	Taux = 2,40 %
Redevance d'Archéologie Préventive		Taux = 0,40 %

### ARTICLE 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participation conventionnelle :

- Projet urbain partenarial (PUP - article L. 332-11-3).

Fait à Vernouillet, le 08/07/2025

Le Maire,



Damien STEPHO

MAIRIE DE VERNOUILLET  
ESPLANADE DU 8 MAI 1945 -  
MAURICE LEGENDRE  
28500 VERNOUILLET

**ARRETE DE VOIRIE PORTANT ALIGNEMENT**  
PRONONCEE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

**Le Maire :**

VU la demande en date du 07/07/2025 par laquelle CABINET PAILLARD HPUC, demande l'alignement du terrain sis 18bis Avenue François Mitterrand dans la commune de VERNOUILLET au droit des parcelles cadastrées AX136,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de la voirie routière,

VU l'état des lieux,

L'alignement au sens de l'article L-112.1 du Code de la Voirie Routière concernant la propriété ci-avant désigné est ainsi défini :

**ARTICLE 1 : Alignement**

L'alignement actuel est à conserver.

**ARTICLE 2 : Droit des tiers**

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

**ARTICLE 3 : Bénéficiaire**

Le présent arrêté ne dispense pas le bénéficiaire de procéder, si nécessaire, aux formalités d'urbanisme prévues par le Code de l'Urbanisme notamment dans ses articles L-421-1 et suivants.

Si des travaux en limite de voie sont envisagés à la suite de la délivrance de cet arrêté, le bénéficiaire devra présenter une demande spécifique à cette fin.

**ARTICLE 4 : Validité et renouvellement de l'arrêté**

Le présent arrêté devra être utilisé dans le délai d'UN an à compter du jour de sa délivrance, dans le cas où aucune modification des lieux n'interviendrait sur cette période. A défaut une nouvelle demande devra être effectuée.

VERNOUILLET le 08/07/2025

Le Maire,



Damien STEPHO

Conformément aux dispositions de la loi 78-17 du 06/01/1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, le bénéficiaire est informé qu'il dispose d'un droit d'accès et de rectification qu'il peut exercer, pour les informations le concernant, auprès de la commune de VERNOUILLET.

Copie du certificat est adressée au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire.

---

#### INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

**Durée de validité** : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de **18 mois**.

Art R410 - 7 : Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

Cette demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise au maire de la commune dans laquelle le terrain est situé.

## NOTE D'INFORMATIONS COMMUNALES

**Situation** : Commune de VERNOUILLET

**Cadastre** : AX136

**Propriétaire** [REDACTED]

### 1 – REGLES D'URBANISME

La commune de VERNOUILLET est dotée d'un PLAN LOCAL D'URBANISME (P.LU.)

L'immeuble se trouve en zone : UBb

<b>Le bien est-il situé</b> dans un secteur où la commune a opté pour l'application de l'article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme, visant le contrôle des divisions foncières	Non <input checked="" type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>
--	---	------------------------------

**Le bien est-il situé dans une zone ouvrant droit aux préemptions suivantes :**

• Droit de Préemption Urbain « simple » (L. 211-1 du Code de l'Urbanisme) ?	Non <input type="checkbox"/>	Oui <input checked="" type="checkbox"/>
• Droit de Préemption Urbain « renforcé » (L. 211-4 du Code de l'Urbanisme) ?	Non <input checked="" type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>
• Au titre des espaces naturels et sensibles Départementaux (L. 113-14 du Code de l'Urbanisme) ?	Non <input checked="" type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>
• Zone d'Aménagement Différé (L. 212-2 du Code de l'Urbanisme) ?	Non <input checked="" type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>
• Sauvegarde du Commerce et de l'Artisanat de Proximité (L. 214-1 à L. 214-3 du Code de l'Urbanisme issus de la loi n° 2005-882 du 2 août 2005) ?	Non <input checked="" type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>

**Ou au droit de délaissement suivant :**

• Une Zone d'Aménagement Concerté (L. 311-2 du Code de l'Urbanisme) ?	Non <input checked="" type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>
• Un emplacement réservé (L. 151-41 du Code de l'Urbanisme) ?	Non <input checked="" type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>

**Le bien est-il situé dans un lotissement ? OUI**

Si OUI, ce lotissement a-t-il été autorisé avant le 30 juin 1986 ?	Non <input checked="" type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>
Pour les communes dotées d'un document d'urbanisme, les colotis ont-ils demandé le maintien des règles d'urbanisme spécifiques à ce lotissement comme le leur permet l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme ?	Non <input checked="" type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>

### 2 – VOIRIE

**Le bien est-il desservi par une voie publique** Nationale  Départementale  Communale   
**OU par une voie privée :**

Appartenant à la commune ?	Non <input type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>
Appartenant à un lotissement ?	Non <input type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>
Autres ?	Non <input type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>

Nom de la voie et n° : 18bis Avenue François Mitterrand

En règle générale, existe-t-il des projets communaux en cours pouvant intéresser cet immeuble ? <u>Dans l'affirmative, lequel ? :</u>	Non <input checked="" type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>
--	---	------------------------------

### 3 – ARRETES

Le bien fait-il l'objet :

• D'un arrêté de Péril prescrivant la réparation ou la démolition du bâtiment menaçant ruine (L. 511-1 du Code de la Construction et de l'Habitation) ?	Non <input checked="" type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>
• D'un arrêté d'insalubrité (L. 1331-23 du Code de la Santé Publique) ?	Non <input checked="" type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>
• D'un arrêté d'interdiction d'habiter ?	Non <input checked="" type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>

### 4 – ENVIRONNEMENT

• A proximité d'une carrière souterraine ou de marnières ? (A notre connaissance)	Ne sait pas <input type="checkbox"/>	Non <input checked="" type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>
• A proximité d'une carrière à ciel ouvert ?		Non <input checked="" type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>
• A l'intérieur d'un périmètre d'un plan de prévention des Risques Naturels prévisibles ?		Non <input checked="" type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>
• A l'intérieur d'un périmètre d'un plan de prévention des Risques Technologiques ?		Non <input checked="" type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>
• Proche d'une installation (usine, ateliers, chantiers, dépôts ...) classée pour la protection de l'environnement en raison de la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter son exploitation (article L. 511.1 du Code de l'Environnement) ?		Non <input checked="" type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>
• Dans une zone ayant connu des inondations fortes et régulières ?	Ne sait pas <input type="checkbox"/>	Non <input checked="" type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>
• Dans un secteur sauvegardé, dans un site inscrit ?		Non <input checked="" type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>
• Dans une réserve naturelle (art. L. 332-1 et R 332-1 et suivants du Code de l'Environnement) ?		Non <input checked="" type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>
• Dans un secteur de protection des monuments historiques ?		Non <input checked="" type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>

### 5 – EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

Contactez la Société AQUAD ☎ 02 37 43 14 30 - [contact@aquad.fr](mailto:contact@aquad.fr)

### 6 – LUTTE CONTRE LES TERMITES ET LE PLOMB

(A ne remplir que si, sur la parcelle objet de la demande, il existe du bâti)

Le bien est-il situé dans une zone contaminée par les termites et autres insectes xylophages ?	Non <input checked="" type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>
Le bien est-il situé dans une zone à risque d'exposition au plomb fixée par arrêté du préfet ?	Non <input checked="" type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>
Avez-vous reçu du propriétaire, d'un occupant, du syndic de cet immeuble une déclaration ? : • Qu'il existait à sa connaissance des termites dans son bien (article 2 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999) ?	Non <input checked="" type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>

<ul style="list-style-type: none"> <li>Qu'il existait à sa connaissance un risque d'accessibilité au plomb dans le bien ?</li> </ul>		
--	--	--

7 – FISCALITE LOCALE

- Votre Conseil Municipal a-t-il institué une « Taxe d'Aménagement » ?	Non <input type="checkbox"/>	Oui <input checked="" type="checkbox"/>
- Votre Conseil Municipal a-t-il pris une délibération instituant la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux des terrains non bâtis devenus constructibles depuis moins de 18 ans (article 26 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006)	Non <input checked="" type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>

A Vernouillet, le 08/07/2025

Le Maire,




Damien STEPHO  
(Eure & Loir)

Plan joint au dossier ayant fait l'objet  
de mon avis en date du - 8 JUIL 2025

L.F. MAIRE,



1649  
08/07/2025

Commune de **VERNOUILLET** (Département de l'Eure-et Loir)

Dossier n°250442

Adresse : **18 bis avenue François Mitterrand**

PLAN DE SITUATION

Cadastre : section AX n° 136

Plan joint au dossier ayant fait l'objet  
de mon avis en date du - 8  
LE MAIRE.

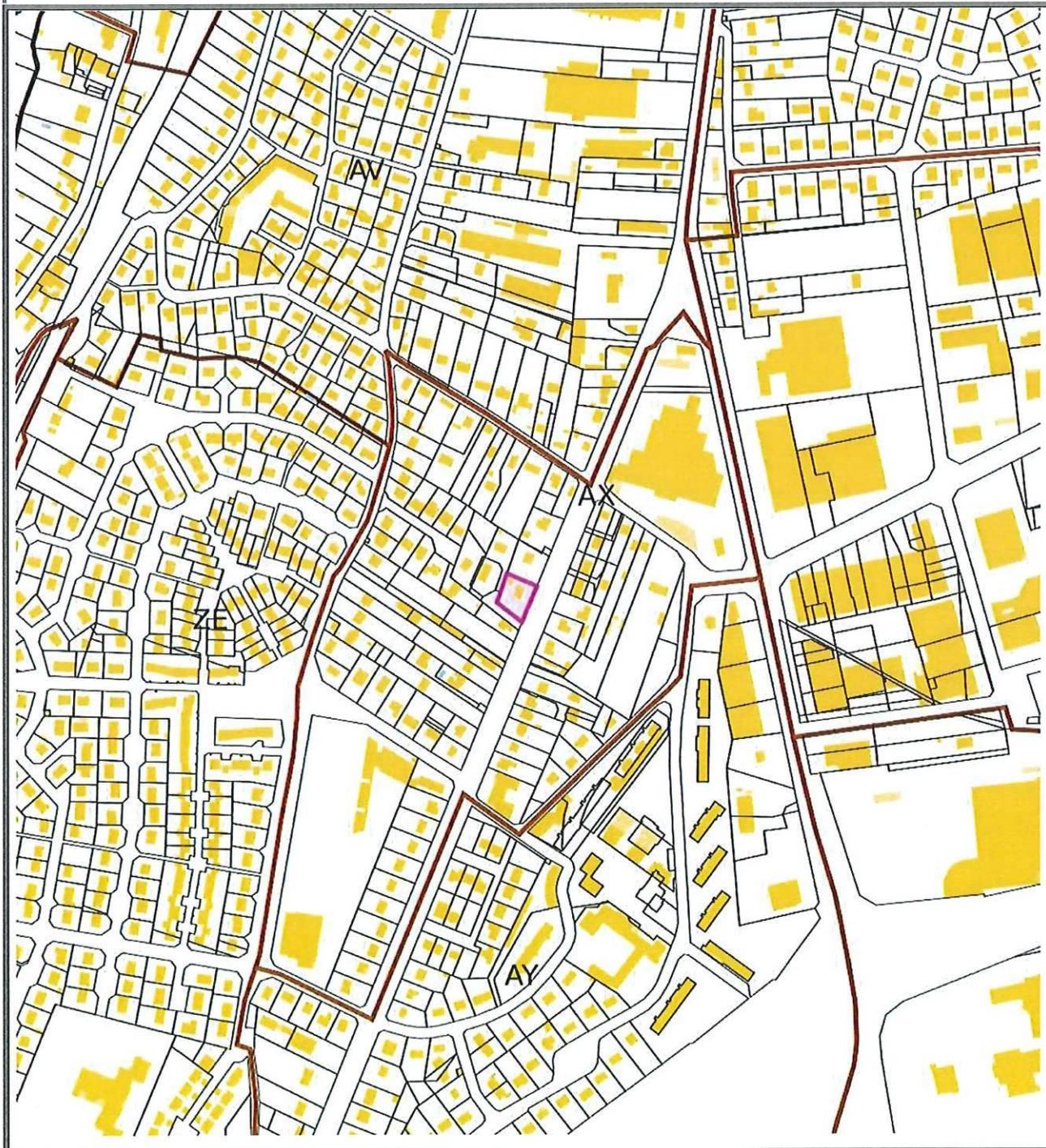
JUIL 2025 ECHELLE 1/5000

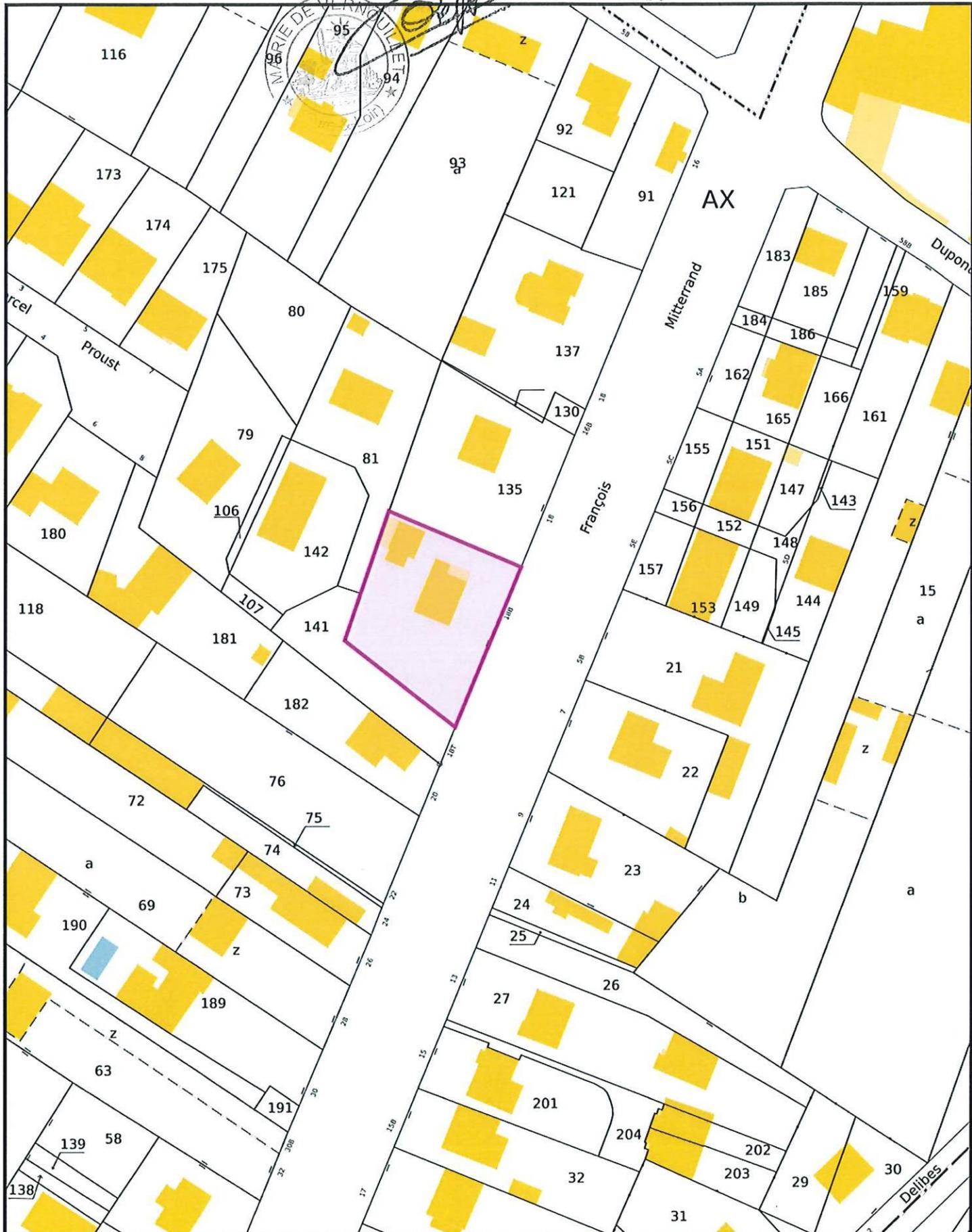
Contenance cadastrale : 813 m<sup>2</sup>

PROPRIÉTAIRES :



## EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL





## Fiche parcelle cadastrale

Vernouillet  
AX 136

Géofoncier

Fiche éditée le 15 septembre 2025 à 10h20 (UTC +0200)  
Par CABINET PAILLARD HPUC

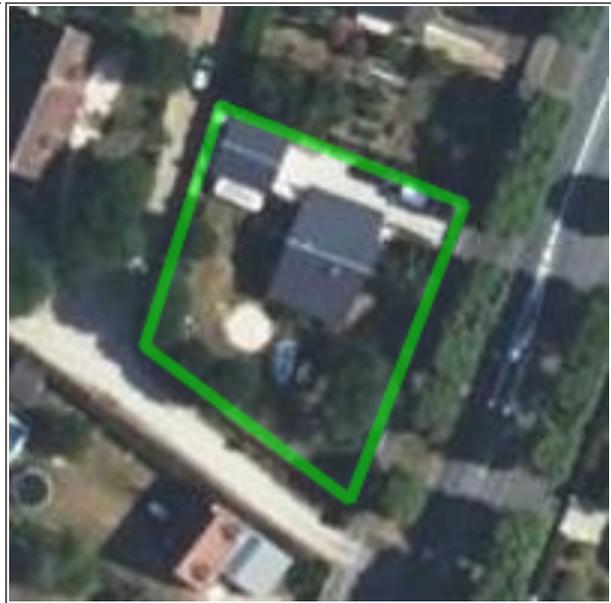
### AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.  
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

### CARACTERISTIQUES

**Commune** : Vernouillet (28404)  
**Préfixe** : 000  
**Section** : AX  
**Numéro** : 136

**Adresse postale la plus proche** :  
18bis Avenue François Mitterrand 28500 Vernouillet



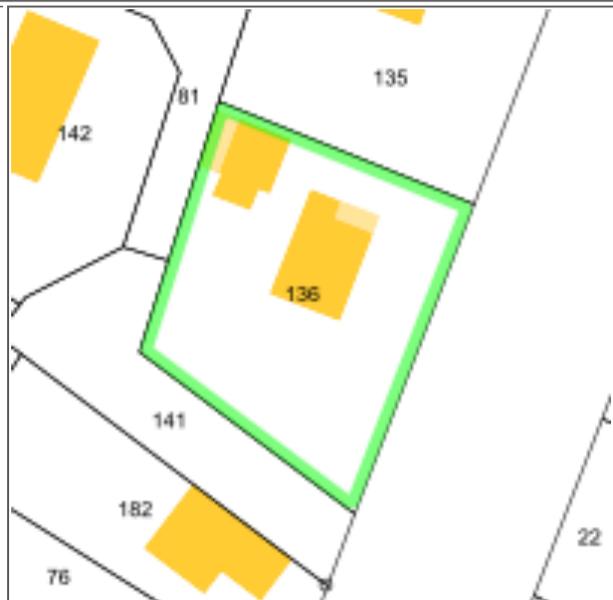
### INFORMATIONS CADASTRALES

**Contenance cadastrale** : 8 a 13 ca \*  
**Parcelle arpentée** : non

Parcelle issue d'une réunion de parcelles effectuée par SOURBETS en 1999 (croquis de conservation).

**Lieu-dit cadastral** : non renseigné

\* Ne vaut pas certificat de surface



## GEOMETRES-EXPERTS

### Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :

Aucun dossier trouvé sur cette parcelle.

### Coordonnées des détenteurs :

Bientôt disponible

## URBANISME

### Cette commune est couverte par un PLU

Tissus des quartiers a dominante d'habitat individuel et d'equipements sur l'ensemble de la commune  
Zone UBb

## RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Vernouillet&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=28500>  
Avenue François Mitterrand 28500 Vernouillet

## VALEURS FONCIERES VENALES \*

Aucune vente trouvée sur cette parcelle.

# Document Modificatif du Parcellaire Cadastral n°28404-000-1924J

Commune de Vernouillet (28404)

## RÉFÉRENCES

Commune (INSEE) : Vernouillet (28404)  
Préfixe : 000 Référence : 1924 J

## INFORMATIONS



- Type  
Croquis de Conservation
- Auteur  
SOUBETS
- Statut  
Appliqué (le 07/06/1999)
- Commentaire
- Source  
DFI (le 24/04/2017)

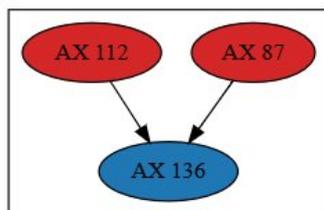


Leaflet | Map data © OpenStreetMap contributors, DGFIP

## FILIATIONS

Graphique Tableau

- Parcelle ancienne
- Parcelle actuelle



## DOSSIERS GÉOFONCIER

Aucun dossier n'a pu être rattaché à ce DMPC

DÉPARTEMENT

d 28

COMMUNE

d Verneuillet

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

SERVICE DES OPÉRATIONS FISCALES ET FONCIÈRES

CADASTRE

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Mutations pour 99

6816 T

(Sept. 1970)

Section AX

° Feuille

Echelle : 1/1000

*Vet*

N° d'ordre du croquis de conservation	<u>1924 J</u>
Tableau d'assemblage	à modifier (1) sans changt (1)

Croquis de conservation



N° d'ordre au registre de constatation des droits: \_\_\_\_\_  
 Coût du présent extrait: \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_  
 Cachet du Service d'origine:

Reunion de parcelles

AX 87, 112 → AX 136

56533.

PCI 2700r

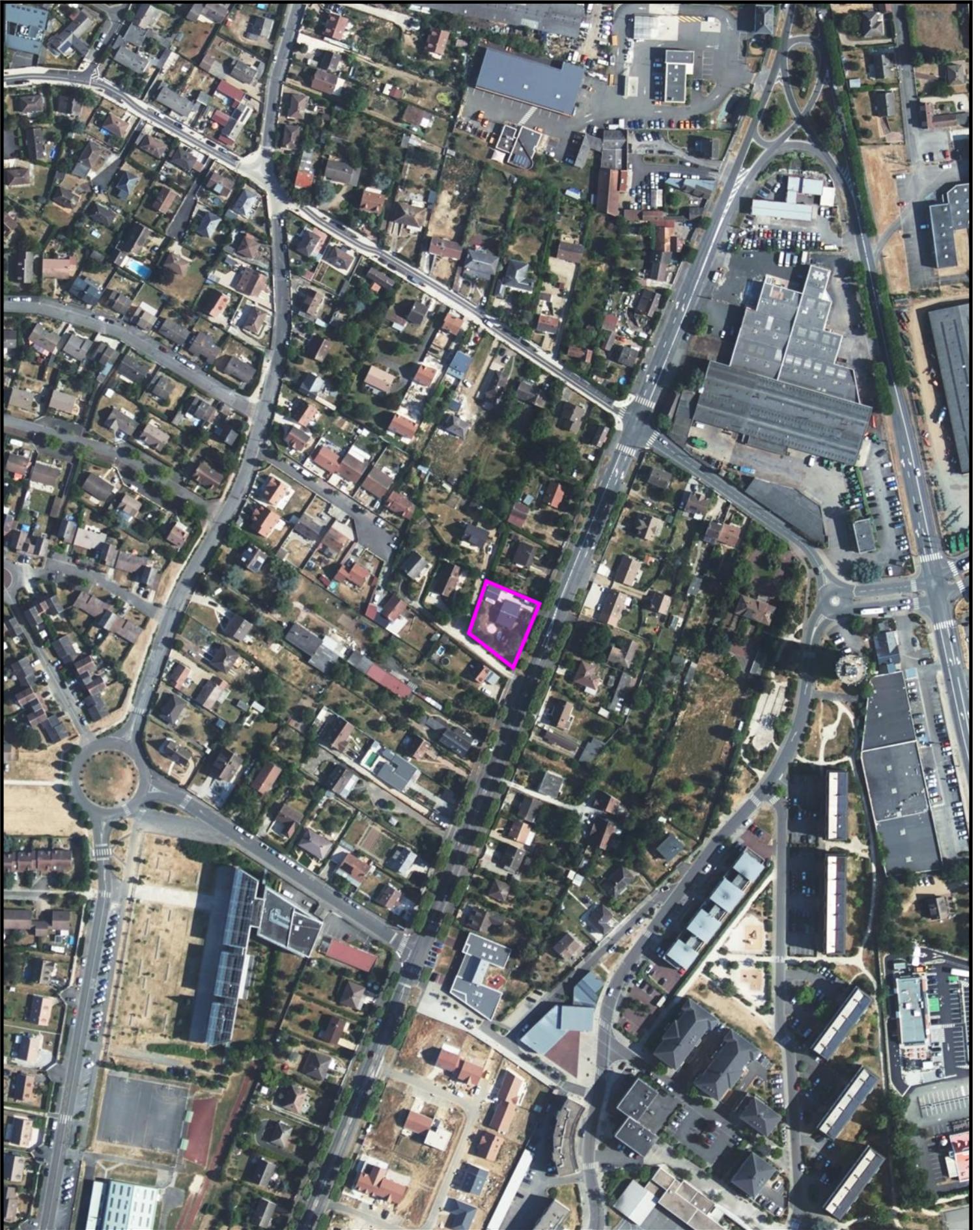
sub. 2

Extrait certifié conforme au plan cadastral  
 - à la date ci-dessous (1).  
 - à la date du 1<sup>er</sup> janvier 19\_\_\_\_ (1).

A \_\_\_\_\_  
 le Jan 99  
 L \_\_\_\_\_  
Mr Sourhets  
AS

10 JUN 1980

(1) Rayer la mention inutile.



Relevé de propriété

Année de référence : 2025		Département : 28 0		Commune : 404 VERNOUILLET												TRES : 042		Numéro communal : N00075								
Titulaire(s) de droit(s)																										
Droit réel : Propriétaire/Indivision												Numéro propriétaire : MBT934														
Nom : ██████████ ██████████																										
Adresse : 18BAV FRANCOIS MITTERRAND 28500 VERNOUILLET																										
Droit réel : Propriétaire/Indivision												Numéro propriétaire : MBT933														
Nom : ██████████ ██████████																										
Adresse : 18BAV FRANCOIS MITTERRAND 28500 VERNOUILLET																										
Propriété(s) bâtie(s)																										
Désignation des propriétés						Identification du local						Évaluation du local														
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXO	TX OM	Coef	RC TEOM
08	AX	136		188	AV FRANCOIS MITTERRAND	0685	A	01	00	01001	284040094218	404A	C	H	MA	6	1291							P		1 291
08	AX	136		188	AV FRANCOIS MITTERRAND	0685	A	01	00	01002	284040377406	404A	C	H	DM	6	141							P		141
08	AX	136		188	AV FRANCOIS MITTERRAND	0685	A	01	00	01003	284040377407	404A	C	H	DM	6	105							P		105
Total revenu imposable pour la part communale						Total revenu exonéré pour la part communale						Total revenu imposé pour la part communale														
1 537 euro(s)						0 euro(s)						1 537 euro(s)														

Propriété(s) non bâtie(s)																											
Désignation des propriétés												Évaluation														Livre foncier	
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/DP	S Tar	SUF	GR/SSGR	CL	Nat cult	Contenance			Revenu cadastral		Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Feuille			
08	AX	136	188	AV FRANCOIS MITTERRAND	0685	0087	1	404A		S		Sols	HA	A	CA	08	13										
Contenance totale												Total de la part communale						Total de la part additionnelle						Majoration des terrains constructibles			
HA			A			CA			Revenu imposable		Revenu exonéré		Revenu imposé		Revenu exonéré		Revenu imposé										
08			13			0			0		0		0		0		0		0								

Direction générale des finances publiques  
Cellule d'assistance technique du SPDC  
du lundi au vendredi  
de 8h00 à 18h00

N° de dossier :

Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 05/08/2025  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 2804101111

SF2519631840

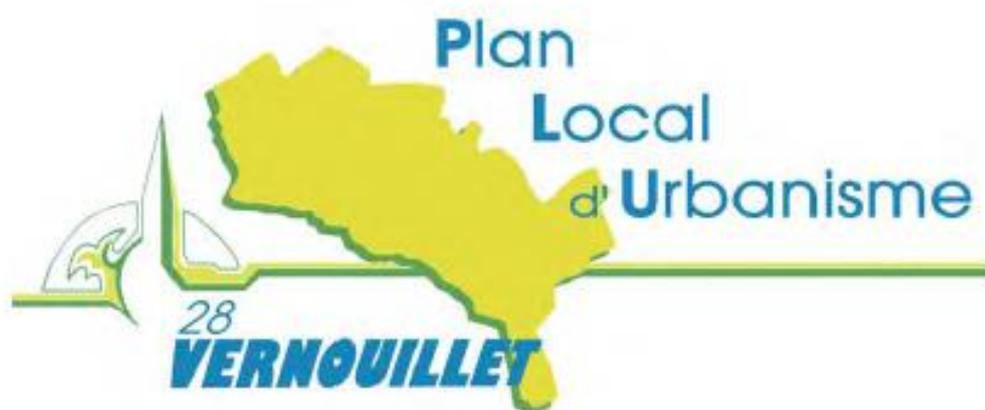
#### DESIGNATION DES PROPRIETES

<i>Département :</i> 028												<i>Commune :</i> 404				VERNOUILLET			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle												
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance									
AX	0136			18B AV FRANCOIS MITTERRAND	0ha08a13ca														

#### OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30





# EXTRAIT

---

## 3. REGLEMENT

PLU approuvé le 26 septembre 2012  
Modifié les 1<sup>er</sup> avril 2015, 8 février 2017, 20 décembre 2017 et 24 mars 2021

**5<sup>e</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme,  
à procédure de droit commun approuvée le 12 avril 2023**

---

## SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
<hr/>	
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	6
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	6
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
ARTICLE 4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES	7
ARTICLE 5 – STATIONNEMENT	8
ARTICLE 6 – OBJECTIF DU SDAGE DE SEINE NORMANDIE	8
ARTICLE 7 – L'APPLICATION DES REGLES DU PLU AU STADE DU LOTISSEMENT	8
ARTICLE 8 – RAPPELS DEFINITIONS	8
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>9</b>
<hr/>	
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	10
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UBA,UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF	18
CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UXA, UXB, UXC ET UXD	30
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UZ	43
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>49</b>
<hr/>	
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU	50
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES 1AUXC ET 1AUXD	52
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUX	59
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>61</b>
<hr/>	
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	62
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>67</b>
<hr/>	
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	68
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES NA, NB, NC, ND, NE, NF ET NG	73
<b>ANNEXES</b>	<b>83</b>
<hr/>	
ANNEXE 1 : LISTE DES VEGETAUX RECOMMANDES	84
ANNEXE 2 : LEXIQUE	86
ANNEXE 3 : NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT	90

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UBA,UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF**

### **PRESENTATION DES ZONES**

(extrait du rapport de présentation)

Ces zones correspondent aux quartiers d'habitat collectif et individuel, aux pôles qui structurent la centralité de ces quartiers et dans lesquels on trouve également des équipements collectifs, de l'artisanat et des commerces.

Il s'agit d'y maintenir voire d'y renforcer une certaine densité, d'y consolider voire d'y inscrire la mixité fonctionnelle et sociale dans la poursuite du développement et du renouvellement urbain.

L'évolution du bâti doit permettre l'aménagement avec ou sans changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions dans le respect du paysage urbain environnant.

. **La zone UBa** qui correspond aux tissus des quartiers d'habitat collectif et d'équipements dans lesquels la volumétrie existante permet des hauteurs assez importantes.

. **La zone UBb** englobe les tissus des quartiers à dominante d'habitat individuel et d'équipements sur l'ensemble de la commune.

. **La zone UBc** englobe un tissu d'habitat à vocation dominante d'habitat individuel installé sur les coteaux au nord de la vallée sèche et de part et d'autre de la vallée de la Blaise. La sensibilité de ces sites y détermine une urbanisation mesurée de manière à ne pas compromettre les qualités paysagères.

. **La zone UBd** correspond à des secteurs de renouvellement urbain de l'entrée sud par la Route de Chartres et plus au nord en limite avec la ville de Dreux.

. **La zone UBe** correspond à la poursuite de l'aménagement des quartiers du Bois du Chapitre sur le plateau Ouest.

. **La zone UBf** englobe l'aire d'accueil des gens du voyage située sur le Plateau Nord-Ouest.

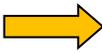
Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des RD311, RD828 et RD928, telles qu'elles figurent au plan N°6B en annexe du PLU (nuisances acoustiques de transports terrestres), les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de types 2 et 3 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, et conformément à la loi sur le bruit (31 décembre 1992), complétée par les décrets n°95-20 et n°95-21 du 9 janvier 1995 et par les arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.

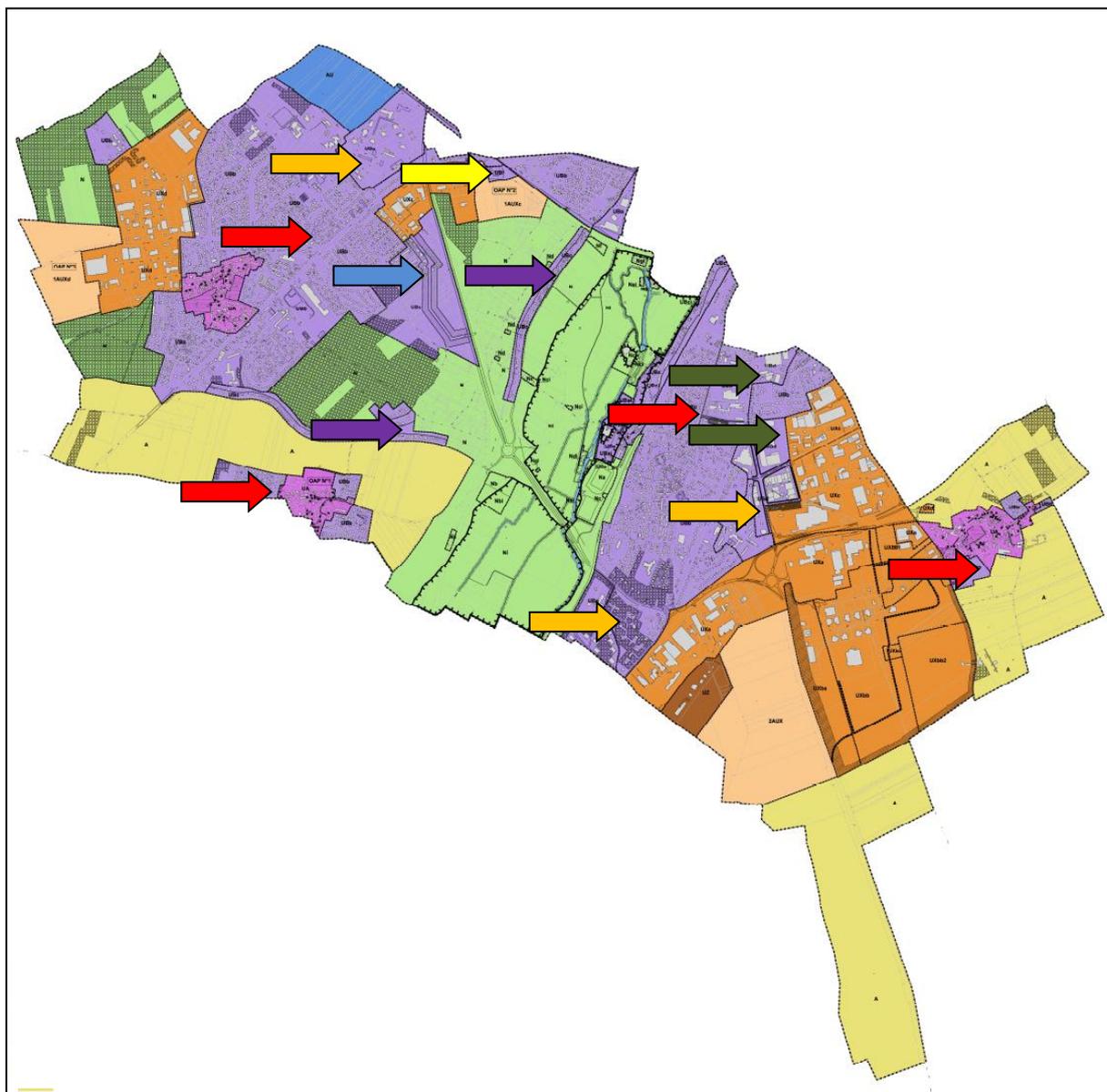
Certaines zones sont concernées par le passage de la voie ferrée.

**Les zones repérées avec un indice « i » au plan de zonage sont inondables.**

**Périmètres de protection des forages/captages d'eau : arrêté N°2680 : les prescriptions qui s'appliquent figurent en annexe du présent règlement.**

## Plan zonage n°4

- . La zone UBa 
- . La zone UBb 
- . La zone UBc 
- . La zone UBd 
- . La zone UBe 
- . La zone UBf 



---

## **ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

### **Sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UB 2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à la gestion forestière.
  
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UB 2.
  
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
  
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.

### **Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation :**

Les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement de l'eau sont interdites, ainsi que les sous-sols.

---

## **ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **Sont autorisés sous conditions :**

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

#### **Dans les zones UBa, UBb, UBc, UBd et UBe :**

- Les constructions destinées à l'artisanat, d'entrepôt, le bureau, le commerce et l'hébergement hôtelier à condition que :
  - elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
  - elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
  - par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

De plus les constructions destinées à la fonction d'entrepôt doivent être liées à une activité située sur la même unité foncière.

Le long des voies bordées par un linéaire d'implantation légendé au document graphique « linéaire d'implantation d'activités commerciales et de services en rez-de-chaussée des nouvelles constructions », pour les constructions nouvelles, le rez-de-chaussée situé en façade sur ces voies

sera destiné aux commerces et aux services (en zone UBd, Route de Chartres, boulevard de l'Europe, rue du Pressoir, rue de Bruxelles).

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
  - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

#### **Dans la zone UBf :**

L'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme) et de caravanes constituant l'habitat permanent des gens du voyage au sens de l'article L.444-3 du Code de l'Urbanisme.

#### **Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation :**

Les remblais seront admis uniquement sous le plancher de la construction.

### **ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 3 – DESSERTE ET ACCES**

---

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, d'accessibilité aux piétons et PMR, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

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.

### **ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2 – Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement en vigueur de la Communauté d'Agglomération.

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme. L'autorisation de rejet peut être accompagnée d'une convention spéciale de déversement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur gestion à l'intérieur du terrain. Selon les cas, il pourrait être autorisé par la communauté d'agglomération le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives.

#### **- Quantitativement**

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant...).

#### **- Qualitativement**

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Conformément aux objectifs du SDAGE du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands, en cas de nouvelle construction, extension, balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques et il est fortement conseillé de les réutiliser pour l'arrosage des espaces verts ou à des fins domestiques.

Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement, doivent être équipées d'un traitement de débouage déshuilage avant tout système de rejet des eaux pluviales (raccordement, infiltration...).

### **3 – Télédistribution**

Pour tout programme de plus de cinq logements, une antenne collective doit être installée, chaque logement doit être raccordé à celle-ci.

### **4 – Electricité**

Le raccordement des constructions aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

### **5 –Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Pour les constructions à destination d'activités économiques, ainsi que pour toute construction supérieure à 10 logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Pour toute opération groupée de plus de 50 logements, la pose de colonnes enterrées dédiées au tri sélectif peut être exigée.

## **6 –Communications numériques**

En application de l'article L123-1-5 14° 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

## **ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Dans l'ensemble de la zone, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait dans les cas suivants :

- . Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
  - . Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

### **Dans les zones UBa, UBb et UBc :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

### **Dans la zone UBd :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. Ce retrait sera de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement pour les constructions situées en façade sur la Route de Chartres.

### **Dans les zones UBa, UBb, UBc et UBd :**

Des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions limitées (augmentation de la superficie au maximum de 30% de la surface de plancher existante) dans le prolongement du bâti existant ne réduisant pas le recul par rapport aux voies et emprises publiques.

### **Dans la zone UBe :**

60% minimum du linéaire de la façade sur rue des constructions devra être implanté dans une bande de 5 mètres de large par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale, des implantations différentes pourront être admises.

### **Le long des voies bordées par une bande de constructibilité légendée « bande de constructibilité » au document graphique :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'intérieur de cette bande.

Seules les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale, de bureau ou au stationnement et dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher du bâtiment concerné, peuvent être implantées en dehors de cette bande.

## **ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Dans l'ensemble de la zone, les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait dans les cas suivants :

- . Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
- . Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

### **Dans la zone UBa :**

Les constructions peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- la moitié de la hauteur totale du bâtiment.

### **Dans la zone UBb, UBc, UBd (hors secteur lotissement Marceau) et UBf :**

Les constructions peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 5 mètres si la façade ou le pignon comporte des baies.
- 3 mètres, dans le cas contraire.

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale des implantations différentes pourront être admises.

### **Dans la zone UBd correspondant au lotissement Marceau :**

Les constructions peuvent être implantées, soit sur la limite séparative de l'entrée charretière, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 5 mètres si la façade ou le pignon comporte des baies.
- 3 mètres, dans le cas contraire.

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale des implantations différentes pourront être admises.

### **Dans la zone UBe :**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une ou plusieurs limites séparatives, la marge de retrait doit être au moins égale à  $H/2 = L$  (« H » étant la hauteur de la construction à l'égout et « L » la distance mitoyenne) par rapport à la limite séparative avec un minimum de 3 mètres.

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale des implantations différentes pourront être admises.

### **Dans les zones UBa, UBb, UBc et UBd :**

Des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions limitées (augmentation de la superficie au maximum de 30% de la surface de plancher existante) ou surélévation dans le prolongement du bâti existant ne réduisant pas le recul par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

### **Dans les zones UBa, UBb, UBc, UBd et UBf :**

Les façades des constructions situées en vis-à-vis et comportant des baies doivent être distantes l'une de l'autre d'au moins 10 mètres. Cette distance est réduite à 6 mètres lorsqu'une seule des 2 façades comporte une baie et 3 mètres lorsque les 2 façades sont aveugles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes.

### **Dans la zone UBe :**

Des constructions sur une même propriété pourront être accolées. Si elles ne le sont pas, elles devront respecter une distance minimum égale à  $H/2 = L$  (« H » étant la hauteur de la construction à l'égout et « L » la distance mitoyenne).

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale des implantations différentes pourront être admises.

## **ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction dans son volume, l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Dans les zones UBa, UBb, UBe et UBf :**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Dans la zone UBc :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

### **Dans la zone UBd :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

## **ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle :

Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîçage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de l'extension mesurée (augmentation de la superficie au maximum de 30% de la surface de plancher existante) d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

**Dans la zone UBa :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 21 mètres.

**Dans la zone UBb :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 mètres sauf en cas d'ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale.

**Dans la zone UBd :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres.

**Dans la zone UBc et UBf :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 mètres.

**Dans la zone UBe :**

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout de toiture, ne pourra excéder 6 mètres, correspondant à une construction d'au maximum 1 étage sur rez-de-chaussée.

Dans une bande de 30 mètres depuis l'alignement de la voie principale repérée au plan de zonage et autour du pôle de quartier, cette hauteur pourra être portée à 12 mètres correspondant à une construction d'au maximum 3 étages sur rez-de-chaussée.

Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

## **ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

**Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Ils seront composés d'éléments à plusieurs versants dont le degré de pente moyen pris entre le faitage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres, une pente inférieure est admise.

Pour le bâtiment principal, la ligne principale de faitage doit être parallèle à l'alignement ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures à pente seront recouvertes de matériaux ayant soit l'aspect et la couleur de la tuile plate petit moule (minimum 22/m<sup>2</sup>) de ton rouge bruni soit l'aspect et la couleur de l'ardoise.

Les tuiles de couleur claire (fréquemment dénommées champagne) comme les tuiles foncées (proche de la couleur chocolat) sont interdites.

La tuile mécanique est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

Les toitures terrasses sont admises et leur végétalisation est fortement recommandée.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'annexes non accolées telles qu'abri de jardin et garage.
- d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale.
- de constructions à usage d'habitat collectif.
- de constructions à usage commercial ou d'équipement public.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension limitée (augmentation de la superficie au maximum de 30% de la surface de plancher existante) d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

### **Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

La couleur des enduits doit être proche de celle des sables et terres locales. Il s'agit de couleurs telles que beige pâle, beige ocré, rosé. Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles, en harmonie avec les bâtiments voisins.

Les teintes vives sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

### **Antennes**

Les antennes doivent être installées sur les façades et versants de toitures de façon à être les moins visibles possibles des voies et emprises publiques. Elles doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

### **Les clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat et s'adapter à la pente des terrains.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

Les murs d'aspect « plaque ciment » sont interdits.

### **Dans l'ensemble de la zone :**

- A l'alignement des voies publiques ou privées les brise-vues sont interdits.
- En limite séparative, les brise-vues ne seront autorisés que temporairement en attente de la pousse des végétaux et à condition qu'ils soient installés dans « les règles de l'art » sur un support adapté (grillage rigide et non en simple torsion par exemple), de préférence en matériaux naturels (canisse, bruyère, bambou) et entretenus.

**- Les murs de clôture seront obligatoirement enduits** (dans des tons sable et terres locales).

**Dans les zones UBa, UBb, UBd UBe et UBf :**

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1 m 80 sur la voie publique ou privée et en limite séparative.

Elles seront constituées (excepté pour les portails, portillons et piliers) sur la voie privée ou publique :

- soit d'une partie pleine, ne dépassant pas les 2/3 de la hauteur, et surmontée d'une partie ajourée.
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.
- soit d'une haie vive

**Dans la zone UBc :**

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1 m 80 sur la voie publique et en limite séparative. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret en maçonnerie d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté de clôtures à claire-voie.
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.

**Les éléments de paysage :**

Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°4, en application de l'article L.123-1-5. 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, toutefois la partie du mur détruite devra être réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement.

**ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 12 - STATIONNEMENT**

---

**1 - Principes**

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

Lorsque le stationnement ne peut-être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être fait application de l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme.

En plus des emplacements de stationnement, les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus. Dans les opérations d'habitat groupé ou collectif ils seront prévus à raison de 1 emplacement pour 5 places VL.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

**2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles**

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

**ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

**Espaces boisés classés :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

**Les éléments de paysage :**

Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

**Dans les zones UBa, UBb, UBd, UBe et UBf :**

Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (construction, accès, terrasses, piscines, etc) doivent être traités en espaces verts sur au moins 35% de la superficie de l'unité foncière et plantés en pleine terre à raison d'un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup> d'espace libre. Cette prescription ne s'applique pas aux constructions à usage de commerce.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées en pleine terre à raison d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.

**Dans la zone UBc :**

Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière sera aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de superficie.



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

# ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 15 septembre 2025

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

## PARCELLE(S)

**28500 VERNOUILLET**

Code parcelle :  
**000-AX-136**



Parcelle(s) : 000-AX-136, 28500 VERNOUILLET

1 / 5 pages

## INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

### INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

**Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ?**  Oui  Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

## SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

## ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL



### ARGILE : 0/3

-  1 : Exposition faible
-  2 : Exposition moyenne
-  3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition nulle : aucune présence de sols argileux n'a été identifiée selon les cartes géologiques actuelles. Toutefois il peut y avoir des poches ponctuelles de sols argileux.



### POLLUTION DES SOLS (500 m)

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 1 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 4 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).

Les données disponibles mentionnent enfin la présence d'anciennes activités qui ont été localisées dans le centre de la commune par défaut. La présente analyse n'en tient donc pas compte. Le détail de ces données est consultable en ANNEXE 3.



## ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 5

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 4

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1229083A	05/05/2012	05/05/2012	11/07/2012	17/07/2012
INTE8800010A	01/09/1987	01/09/1987	02/12/1987	16/01/1988
INTE9500070A	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/1995
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

## ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
GOURNAY DISTRIBUTION HYPER U	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0010006825">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0010006825</a>

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3819648">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3819648</a>
Station de la fourche	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3819629">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3819629</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3819646">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3819646</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3819686">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3819686</a>