



TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le règlement local d'urbanisme traduit les objectifs d'évolution et d'aménagement du territoire communal affichés dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), par des dispositions réglementaires opposables aux tiers et applicables en matière d'occupation et d'aménagement du sol.

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et particulières pour atteindre les objectifs fixés à l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme, et motivés dans leurs contenus et effets attendus par le Rapport de Présentation.

Le règlement, dans ses documents graphiques (plans de zonage) délimite les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) ou naturelles (N), et dans ses documents écrits, fixe les règles applicables pour chaque zone ou sous-zone, en vue de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

LES ARTICLES DG 1 & DG 2 : DÉFINITIONS DES ZONES ET RAPPELS LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES :

ARTICLE DG 1 - DÉFINITION DES ZONES

Le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme divise la totalité de la commune en zones délimitées sur les documents graphiques réglementaires et repérées par les indices suivant :

Zones Urbaines (U)

Les zones urbaines, dites "zones U", sont "les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter" (article R.123-5 du code de l'urbanisme).

Elles comprennent les zones :

- **UA**, à vocation d'habitat collectif et intermédiaire, bureaux, services, commerces, artisanat et d'équipements publics ou d'intérêt général,
- **UB**, à vocation résidentielle, pavillonnaire et intermédiaire, accueillant des équipements publics et des activités tertiaires, commerciales et artisanales de faible importance,
- **UC**, à vocation d'habitat pavillonnaire strict, équipements publics ou d'intérêt général, activités commerciales de proximité.
- **UY**, à vocation d'activités économiques : hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôts, services publics et d'intérêt collectif, avec un sous-secteur UYz correspondant à l'emprise de la ZAC du Mont-Magny.

Zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser, dites "zones AU" sont des secteurs soit à caractère naturel, soit d'anciens secteurs urbanisés de la commune délaissés, destinés à être ouverts ou rouverts à l'urbanisation.

Rappel :

À l'intérieur d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, les constructions y sont autorisées :

- soit dès lors qu'existent les réseaux nécessaires,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dans le respect des OAP et du règlement.

Les secteurs à urbaniser comprennent les zones :

- **AUa**, à vocation d'habitat intermédiaire et pavillonnaire, bureaux, services, et commerces de proximité,
- **AUy**, à vocation activités économiques : hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôts, services publics et d'intérêt collectif,
- **AUg**, à vocation mixte d'habitat et d'activités économiques (hébergement hôtelier, bureaux, commerces, *artisanat*), services publics et d'intérêt collectif.

Zones naturelles (N)

Les zones naturelles et forestières, dites "zones N", sont les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

Elles constituent des espaces de protection, à vocation d'interface végétale pouvant accueillir des activités culturelles, sportives, et de loisirs.

Une partie de la zone N est classée en EBC (espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer - se reporter à l'article DG 11-b des Dispositions Générales du présent règlement)

Zones agricoles (A)

Les zones agricoles : dites "zones A", constituent des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

ARTICLE DG 2 – PORTÉE DES DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES AU REGARD DU RÈGLEMENT DU PLU SUR LA DÉLIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le PLU :

a) les articles dits "d'ordre public" mentionnés à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme :

- l'article R. 111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique,
- l'article R. 111-4 relatif à la conservation des sites ou vestiges archéologiques,
- l'article R. 111-15 relatif à l'environnement,
- l'article R. 111-21 relatif aux sites et paysages naturels et urbains.

b) les dispositions d'urbanisme suivantes édictant des règles de fond relatives à l'occupation des sols et ayant leur fondement dans le Code de l'urbanisme :

- l'article L. 111-1-4 relatif aux entrées de ville,
- l'article L. 111-2 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies,

- l'article L.111-3 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre, et à la restauration des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial.

c) le cas échéant, les dispositions relatives aux sursis à statuer, aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans les cas prévus aux articles L.111-9, L.111-10, L.123-6 et L.313-2 du Code de l'urbanisme.

d) les dispositions relatives aux immeubles adossés aux immeubles classés et aux immeubles situés dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits, mentionnées aux articles L.621-30, L.621-30-1, L.621-31, L.621-32 du Code du Patrimoine.

e) les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.

f) les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'annexées au présent PLU, dans les conditions définies aux articles L.126-1 et R.126-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

g) les dispositions figurant en annexes au PLU en application des articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme et concernant :

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain ;
- les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres.

LES ARTICLES DG 3 À DG 14: DÉFINITIONS ET RÈGLES D'URBANISME ÉTABLIES PAR LA COMMUNE ET APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

ARTICLE DG 3 - EXTENSIONS MESURÉES

Par extension mesurée, le présent règlement entend toute construction supplémentaire à destination d'habitation, accolée à une construction existante, ne pouvant conduire à dépasser le coefficient maximum d'emprise au sol défini dans les articles 9 du règlement.

Dans les secteurs hors risque naturel, les extensions mesurées sont autorisées sous réserve que soient respectées les dispositions du présent règlement relatives à la zone dans laquelle s'inscrit l'unité foncière accueillant la construction existante.

Dans les secteurs soumis à la servitude d'utilité publique du PPRI (Plan de prévention des risques d'inondation), ces dispositions sont complétées ou modifiées en conformité avec le règlement du PPRI - Se reporter à l'article 9 des dispositions générales.

La notion d'extension mesurée ne s'applique pas aux annexes telles que définies à l'article DG 4, ni aux piscines soumises à permis de construire.

NB : La notion de "bâti", "bâtiment existant", ou "construction existante" s'applique aux bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE DG 4 - CONSTRUCTIONS ANNEXES À LA CONSTRUCTION PRINCIPALE À USAGE D'HABITATION

Les constructions annexes sont définies comme des constructions non affectées à l'habitation, à usage de garage, abri de jardin, remise, cellier, atelier, etc., et d'une emprise au sol supérieure à 2 m². Elles ne peuvent conduire à dépasser le coefficient maximum d'emprise au sol défini dans les articles 9 du règlement.

Elles peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur au faîtage ou à l'acrotère ne dépasse pas 3,5m.

ARTICLE DG 5 - CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, hors fossé et talus. Dans les secteurs soumis au PPRI, la hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote de référence, augmentée éventuellement de la surcote prévue au règlement du PPRI.

Se reporter au cahier graphique annexé au règlement.

Au dessus de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, machineries d'ascenseur, dispositifs de climatisation, etc. Se reporter au cahier graphique annexé au règlement.

ARTICLE DG 6 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (se reporter au cahier graphique annexé au règlement).

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise :

- les auvents et marquises,
- les escaliers, paliers, coursives ou perrons d'accès extérieurs (non clos) au volume de la construction,

- les parkings en surface, couverts et non clos.

ARTICLE DG 7- DISPOSITIONS RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après, relatives à l'aspect extérieur des constructions, s'appliquent à l'article 11 de toutes les zones. Toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée dans une zone, elle se substitue à la règle générale.

a) Principes généraux :

Rappel : « *L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.* » (Art. 1er. de la loi 3 Janvier 1977 sur l'architecture).

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le cas-échéant, bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments. Dans le cas d'un projet d'architecture innovant et de qualité, ces dispositions peuvent être adaptées. L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre est autorisée.

b) Prescriptions architecturales :

Restauration et extension du bâti ancien

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées.

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport "plein/vide", modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des menuiseries, etc.). Les volumes, percements, matériaux, et colorations, doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Le ravalement des façades des constructions anciennes est réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens. Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les prescriptions du bâti existant s'appliquent aux extensions.

Conception du bâti neuf

La conception devra tenir compte du bâti existant, des sites et paysages dans lesquels il s'insère, notamment en ce qui concerne le volume des constructions, la forme, le type et la pente des toitures, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés. Une tolérance sera exercée pour les projets couverts par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Epte aval.

c) Clôtures :

Clôtures en limite séparative

Hormis les dispositions prescrites dans le cadre d'opérations de lotissements ou groupements d'habitations, il n'y a pas de prescriptions particulières.

Clôtures en limite de voirie, d'emprise ou d'espaces publics (espaces verts, cheminements piétons)

Conformément à l'article R 421-12-d, et suivant la délibération en date du 12 mars 2014, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.

Dans les secteurs couverts par le Plan de prévention du risque inondation (PPRI) de l'Epte aval, les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement.

Sont autorisés :

- les grilles ou grillages soudés. Ceux-ci pourront être posés sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m.
- les haies vives, éventuellement doublées d'un treillage métallique.
- les murs traditionnels en pierre du pays, en moellons, parpaings ou plaques de béton enduits, d'une hauteur maximum de 2 mètres de hauteur.

Les clôtures des constructions diffuses doivent respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural et esthétique, ou participent à la cohésion du secteur.

Portails

Les portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci. Les portails, ainsi que les piliers et encadrements qui les accompagnent, ne doivent pas dépasser 2,50 m au point le plus haut de l'ensemble. Dans les secteurs inondables, les dispositifs concernant les clôtures et les portails ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Les coffrets techniques (électrique et gaz, télécommunications) doivent s'intégrer dans la composition des clôtures ou en limite de propriété.

d) Toitures :

Les toitures à deux pans présentent une pente supérieure à 35° et doivent être en saillie sur les murs porteurs, sauf en limite séparative.

Pour les extensions des constructions principales et les annexes jointives, sont autorisées soit une toiture mono pente lorsque l'importance de l'extension permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°, soit une toiture-terrasse.

Pour les annexes, les toitures terrasses et mono-pentes sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Aucune pente minimum n'est imposée.

Le matériau de couverture doit être d'aspect et de tonalité ardoise naturelle ou tuile de terre cuite petit moule à pureau plat. Le zinc vieilli, le cuivre, le chaume et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant, et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à deux pans, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- pour les toits terrasses et la pose de toitures végétalisées retenant les eaux pluviales.

e) Citernes et stockage :

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même que les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 150 litres doivent être enfouis ou intégrés dans le bâti.

ARTICLE DG 8 - DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent à l'article 12 de toutes les zones. Toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée dans une zone, ou au regard d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, celle-ci se substitue à la règle générale.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie moyenne à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², dégagements inclus.

a) construction à usage d'habitation individuelle : deux places par logement.

b) constructions à usage d'habitation collective ou intermédiaire :

Une place par fraction de surface de plancher, comptée par logement, égale à 35 m², avec un minimum d'une place par logement.

c) constructions à usage de logements sociaux :

Une place de stationnement par logement.

d) constructions à usage de bureaux publics ou privés, services publics et d'intérêt collectif :

Les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel, et de l'exploitation.

e) constructions à usage de commerces, activités artisanales et industrielles, entrepôts :

Les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel, et de l'exploitation.

f) restaurants et hôtels :

Une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant, et une place de stationnement par chambre. En cas d'activité mixte, le dimensionnement des aires de stationnement s'effectuera en fonction du nombre de chambres.

g) résidence-services :

Une place par tranche de 70 m² de surface de plancher, avec au minimum une place pour deux logements.

Le stationnement des visiteurs et intervenants extérieurs à la résidence sera assuré selon un ratio de deux places pour cinq logements, arrondi à l'entier supérieur.

h) aménagement de bâtiments existants :

Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires dès lors que l'augmentation de la surface habitable consécutive à ces aménagements est inférieure à 20%.

Au-delà, des places de stationnement supplémentaires sont exigibles par rapport à la totalité du bâtiment aménagé, conformément à sa destination. Les réhabilitations lourdes et changements de destination ne sont pas couverts par ces dispositions, et relèvent des règles applicables aux constructions neuves.

i) constructions neuves :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

- par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation,
- en aménageant sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du projet les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,
- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation,
- par le versement d'une participation en cas de non-réalisation d'aires de stationnement (art. L.123-1-12), conformément aux dispositions fixées par le Conseil municipal de Gisors.

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

j) stationnement des cycles et des véhicules électriques :

Pour les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation et les bâtiments neufs à usage de bureaux, le stationnement des cycles et des véhicules doit être conforme à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la Construction et de l'habitation.

ARTICLE DG 9 - RISQUES NATURELS

a) inondations :

La commune de Gisors est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Epte aval. Ce document réglementaire a notamment pour objet de :

- délimiter les zones exposées en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque,

- définir les mesures de prévention, de protection, et de sauvegarde, qui doivent être prises par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers.

Le PPRI de l'Epte aval, annexé au Plan local d'urbanisme, est doté d'un document graphique qui détaille le périmètre des zones affectées par le risque, la nature des aléas encourus, et un règlement à prendre en compte dans le cadre des projets de construction ou d'aménagement.

La conformité d'une demande d'autorisation à l'intérieur des zones relevant de l'application du PPRI de l'Epte aval est appréciée au regard du respect du présent règlement éventuellement grevé de la servitude d'utilité public que constitue le PPRI.

Afin de pouvoir vérifier les conditions de respect de la cote de référence — telle que définie dans le règlement du PPRI — toute demande d'autorisation ou de déclarations de travaux, aboutissant à la réalisation des ouvrages susceptibles d'être impactés par les risques d'inondation, doit comporter des cotes certifiées par un architecte ou par un géomètre-expert.

b) zones de risque d'inondation liées au passage des eaux pluviales :

Les constructions peuvent être interdites ou faire l'objet de prescriptions au regard des règles édictées dans le règlement du PPRI.

c) cavités souterraines :

Dans les secteurs de risque reportés sur les documents graphiques du règlement, un périmètre d'inconstructibilité est prescrit, d'un diamètre de 75m en cas de marnière ou de carrière, et de 35m pour une bétoire.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérées au Plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

ARTICLE DG 10 – SYSTÈMES D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

a) capteurs solaires :

Les capteurs seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord. A défaut, ils devront être implantés sur le bâti annexe de moindre hauteur. Ils devront être peu ou pas visibles depuis le domaine public, notamment depuis les points hauts.

b) pompes à chaleur :

Les installations de dispositifs d'aérothermie, pompes à chaleur et système de climatisation, doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

c) éoliennes :

Les éoliennes, hors zone agricole (A), même d'une hauteur inférieure à 12 mètres sont interdites dans les secteurs de protection des Monuments Historiques.

ARTICLE DG 11 - AUTRES ÉLÉMENTS ENTRANT DANS LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

a) application de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

« *Le règlement peut : (...) 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection .* »

Patrimoine bâti remarquable :

Le PLU de Gisors protège les éléments de patrimoine remarquables (parcelles, bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui témoignent de l'histoire de la Ville ou d'un quartier, assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément identifié, en application de l'article L123-1-5 7° devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R421-23 h du Code de l'urbanisme. Le cas échéant, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être sollicité, à l'appréciation du service instructeur.

La liste de ces éléments de patrimoine figure en annexe au présent règlement, et sont reportés au document graphique.

Prescriptions :

La démolition des éléments ou ensembles bâtis remarquables du patrimoine urbain ou architectural est interdite. Leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les caractéristiques architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales d'origine.

Murs de clôture :

Leur démolition est interdite sauf en cas de reconstruction à l'identique ou création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 4m de largeur.

Leur entretien ou leur construction devra être réalisé selon des techniques traditionnelles en pierres maçonnées au mortier. Les portes piétonnes ou charretières devront être de même hauteur que les piliers et être traitées avec simplicité.

Dans le cas de travaux de restauration de murs de clôture, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les murs altérés seront restaurés selon une mise en œuvre traditionnelle.

Patrimoine naturel remarquable :

Divers éléments paysagers sont identifiés au PLU de Gisors en vue d'assurer leur protection, sur la base de l'article L123.1.5 7° du code de l'urbanisme. La liste de ces éléments remarquables figure en annexe au présent règlement, et sont reportés au document graphique.

Prescriptions :

Espaces verts

Les zones identifiées sont inconstructibles à l'exception des édifices liés à l'exploitation ou à l'entretien de la zone. Autour des arbres composant ces espaces, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

Alignements d'arbres

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal. Autour des arbres identifiés, il est interdit de réduire la perméabilité du sol ou d'implanter une construction et ses réseaux.

Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies et de plantations d'alignement, l'arrachage partiel ou total des végétaux repérés au document graphique sont soumis à déclaration préalable (R421-23). Ils pourront être interdits ou soumis à condition (remplacement par des plantations nouvelles).

b) espaces boisés à conserver (EBC), à protéger ou à créer :

Articles L130-1 et L.130-2 du code de l'urbanisme.

Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, sont figurés au document graphique.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, et le rejet de toute demande de défrichement (article L311-1 du Code forestier).

c) emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général :

Sous réserve des dispositions de l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où PLU a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés sont énumérés en annexe au règlement.

d) dispositions relatives à la lutte contre le bruit (article L571-10 du Code de l'Environnement) :

Les terrains situés au voisinage d'infrastructures de transport terrestre font l'objet d'un classement par arrêté préfectoral, qui détermine :

- les secteurs affectés par le bruit,
- les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral, sont annexés au PLU et les bandes concernées reportées sur les documents graphiques.

Se reporter à l'annexe relative au classement acoustique des voies.

ARTICLE DG 12 - ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement de PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées dans les limites prévues à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, pour les trois motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques, etc.),
- la configuration de la parcelle à bâtir (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, etc.),

- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur, etc).

Aucun autre motif n'est admis, ni ne peut justifier une adaptation.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet de adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DG 13 – TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

a) Risque technologique lié à la présence d'une canalisation de gaz (servitude I3) :

Le territoire communal est traversé par une canalisation de transport de gaz exploitée par GRT Gaz. Les contraintes d'urbanisme attachées à ce type d'infrastructures sont détaillées dans le Rapport de présentation.

Les prescriptions suivantes sont à prendre en compte au voisinage de ce type d'infrastructure :

- proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH), d'installation nucléaire de base (INB), et d'établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes, dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (Z_{E_{LS}}),
- proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH), d'installation nucléaire de base (INB), et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie dans la zone des dangers graves pour la vie humaines (Z_{PEL}),
- informer le transporteur de tout projet dans la zone des effets irréversibles (Z_{EI}). L'aménageur de chaque projet engage une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité (modalité d'évacuation des personnes...).

Zone d'effet	Z _{E_{LS}}	Z _{PEL}	Z _{EI}
Distance pour la canalisation de diamètre DN 150 mm et pression 67,7 bars	20m	30m	45m

En outre, la mise en œuvre de mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport (protection mécanique par dalle béton...), destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident, est à privilégier.

La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement devra être consultée sur les demandes de permis de construire à l'intérieur des zones identifiées.

b) Risque technologique lié à la présence des établissements ICP et AGORA :

Les études de danger réalisées sur le site de l'usine ICP conduisent à définir deux zones, traduites dans le règlement graphique du plan local d'urbanisme par des secteurs à l'intérieur desquels l'urbanisation doit être limitée :

- zone des premiers effets létaux (Z_{PEL}) : cette zone correspond à un danger grave pour la vie humaine (léthalité de 1% de la population en limite de zone),
- zone des effets irréversibles (Z_{EI}) : cette zone correspond à la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (effets irréversibles).

La circulaire DPPR/SEI2/FA-07-0066 du 4 mai 2007 relative au porter à connaissance « *risques technologiques* » et maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées, indique les préconisations à suivre en matière d'urbanisme :

Zone d'effet		Recommandations sur l'urbanisme
Probabilité A à D ou en l'absence de probabilité	Z_{PEL}	Interdire toute nouvelle construction à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> • des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ; • des aménagements et extensions des installations existantes ; • de nouvelles ICPE compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence) ; Autoriser les infrastructures de transport pour les fonctions de desserte de la zone industrielle
	Z_{EI}	Autoriser : <ul style="list-style-type: none"> • l'aménagement ou l'extension des constructions existantes ; • les nouvelles constructions sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles ; Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre

En ce qui concerne l'établissement AGORA, soumis au régime déclaratif des installations classées, le périmètre de danger se trouve limité à l'unité foncière occupée.

ARTICLE DG 14 – PUBLICITÉ ET ENSEIGNES

Les dispositions relatives à la publicité et aux enseignes relèvent des articles L581-1 et suivants du Code de l'environnement.

ARTICLE DG 15 – OPPOSABILITÉ DU PRÉSENT RÈGLEMENT

L'ensemble des dispositions du présent règlement, tant rédactionnelles que graphiques, y compris les annexes qui lui sont rattachées (emplacements réservés, infrastructures de transports terrestre bruyantes, repérage au titre du L123-1- 5 7°, cahier graphique), ont valeur de règlement du Plan local d'urbanisme au sens du Code de l'urbanisme. Le règlement est opposable aux tiers dans son intégralité.



Titre II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

ZONES U

Les zones urbaines, dites "zones U", sont les secteurs déjà urbanisés, dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.123-5 du code de l'urbanisme).

ZONE UA

CARACTÉRISTIQUES & VOCATION DE LA ZONE

La zone UA correspond aux secteurs urbains centraux et péricentraux, à vocation d'habitat collectif et intermédiaire, bureaux, services, commerces, artisanat, et d'équipements publics ou d'intérêt général.

Au titre de l'article L123-1-5 7° bis, la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité dans l'hyper-centre de Gisors, est préservée ou développée, et les locaux de rez-de-chaussée ne peuvent être transformés en logement ou garage. Les voies concernées sont indiquées au plan de zonage (règlement graphique) par une bande spécifique le long de ces voies.

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- les constructions, installations, et ouvrages destinés à l'industrie,
- les constructions, installations, et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions, installations, et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que l'extension des entrepôts existants,
- l'ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, caravanage, camping, habitations légères de loisirs,
- les occupations et utilisations du sol interdites dans le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au PLU,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2,
- les alignements sur rue de plus de deux garages individuels contigus, intégrés ou non dans des constructions à usage d'habitation,
- le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'automobiles, appareils ménagers, etc),
- la transformation en logement ou garage, le long des voies indiquées au plan de zonage, des locaux en rez-de-chaussée, dans les secteurs protégés au titre de l'article L123-1-5 7°bis.

ARTICLE UA 2 - Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à conditions particulières :

- les constructions, à destinations autres que celles interdites en UA 1, doivent être compatibles avec le voisinage,
- les installations classées pour l'environnement doivent être conformes aux destinations de la zone UA,
- les programmes de logements dédiés à la sédentarisation des gens du voyage, convenablement insérés dans l'environnement proche.

Ces occupations sont autorisées à condition que leur nature :

- n'entraîne pas pour le voisinage des atteintes au cadre de vie et à la sécurité des personnes et des biens,
- ne produise pas de nuisances occasionnées, en particulier, par le bruit et les odeurs,
- n'affecte pas le caractère et la qualité de l'environnement et des paysages urbains.

ARTICLE UA 3 - Desserte par les voies et accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée. Pour les unités foncières enclavées, le pétitionnaire devra produire la preuve de l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement ou conventionnellement.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et au stationnement public.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, et le ramassage des ordures ménagères.

Les impasses d'une longueur comprise entre 15 et 75 m doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf création d'un unique lot à bâtir en fond de parcelle (division en drapeau).

Les impasses de plus de 75 m sont interdites, sauf :

- contraintes spécifiques à l'implantation des constructions imposées par le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de l'Epte aval,
- opérations d'aménagement à dominante d'habitat, faisant l'objet d'une composition d'ensemble.

Quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière, l'autorisation de construire sera délivrée sous réserve que les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, soient traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment les piétons.

Au-dessus de 20 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être demandé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Lorsque les constructions sont implantées en recul de la limite des voies ou emprises publiques, l'accès aux voiries se fait par des entrées charretières conformément au schéma prévu à l'article U3 du cahier graphique annexé au règlement.

ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux ménagères et eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public ou d'impossibilité technique, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé dans le cadre de la réglementation en vigueur et selon les prescriptions du Schéma d'assainissement, joint en annexe au dossier du PLU.

Assainissement eaux résiduaires non domestiques

Les eaux résiduaires non-domestiques doivent être épurées, et ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. Leur évacuation dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Assainissement eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage, drains d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration).

Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage - déshuilage, sera demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement.

Dès lors que les rejets s'effectuent dans le milieu naturel, y compris pour les opérations inférieures à un hectare, et dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des préconisations du SDAGE de la vallée de l'Epte, avec un débit de fuite limité au maximum à 1l/s/ha, rendant obligatoire un système de rétention et d'infiltration adapté.

Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie conforme aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. Quand le réseau public est encore aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain.

ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains

La constructibilité des terrains qui relèvent de l'assainissement non-collectif est appréciée au regard du projet de construction ou d'extension, et du dispositif d'assainissement retenu et validé par le Service public d'assainissement non-collectif (SPANC).

Il n'est pas fixé de prescription spéciale dans les autres cas.

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs où il n'existe pas de constructions proches de la voirie ou à une distance supérieure à 10 mètres, les constructions s'implantent soit en limite d'emprise publique existante, soit à 3 m.

Lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions existantes, même non mitoyennes, le long des voies publiques ou privées, les constructions nouvelles doivent respecter cet alignement avec une marge de 1 m par rapport à la construction existante la plus proche de l'emprise publique. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes).

Dans les secteurs où il existe des bâtiments proches de la voirie à une distance inférieure à 10 mètres :

Les constructions peuvent s'implanter :

- dans la bande des 3 mètres, en alignement avec l'un ou l'autre des bâtiments existants les plus proches (« A » du cahier graphique, article U6),

- au delà de la bande de 3 mètres, dans l'alignement d'un bâtiment existant, à condition que :

- ce dernier ne soit pas à destination d'entrepôt,
- et soit implanté en limite séparative de la parcelle d'implantation de la nouvelle construction,
- cette dernière s'implante également sur la limite séparative (« B » du cahier graphique, article U6).

Les dispositions suivantes sont incluses graphiquement dans le cahier graphique annexé au règlement (article U6). Les reculs d'implantation pour les parcelles situées à l'intersection de deux ou trois voies se font conformément à ce même schéma du cahier graphique.

Lorsque l'alignement est en recul par rapport à la voirie publique, les saillies d'élément d'architecture permanent ne peuvent excéder 0,80 m par rapport au nu extérieur du mur, et ne peuvent se prolonger au-delà de l'espace privé.

Par exception aux dispositions précédentes, toutes les constructions riveraines de l'axe de contournement constitué des RD 14B, 15 et 15B tel qu'inscrit au plan de zonage, devront s'implanter avec un recul de trente-cinq mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

Toutefois, l'extension mesurée, l'aménagement, la transformation, ou la réhabilitation de constructions existantes ne respectant pas ces règles de distance d'implantation sont autorisés. Dans le cas de l'axe de contournement, le recul ne peut pas être inférieur à 20 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément aux dispositions incluses dans l'article U7 du cahier graphique annexé au règlement :

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, notamment par l'instauration d'une servitude de cour commune entre les fonds. A défaut, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit constructible dessiné à partir d'un angle de 65° depuis la limite séparative à une hauteur de 4 m.

Lorsque les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, elles respectent un recul minimum de 3 m. Les constructions adossées à l'enceinte du château ne sont pas autorisées.

Constructions annexes : se reporter à l'article 4 des Dispositions générales du règlement.

Piscines : la distance de tous les points de la construction (bassin) est de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol est établie selon les modalités de l'article 6 des Dispositions générales, illustré par le cahier graphique annexé au règlement.

Le coefficient maximum d'emprise au sol des constructions de toute nature est de 85%.

Article UA 10 - Hauteur des constructions

Complète et précise l'article 5 des Dispositions générales du règlement.

La hauteur des constructions ne peut excéder douze mètres à l'égout et à l'acrotère. Les surhauteurs admises ne peuvent excéder seize mètres.

Dans les secteurs où se présente un alignement de fait par rapport aux voiries publiques ou privées, et dans lesquels les bâtiments sont construits en limite séparative ou à moins de cinq mètres des limites séparatives, la hauteur, à l'égout du toit ou à l'acrotère, des constructions nouvelles ne doit pas être supérieure à la moyenne des hauteurs, mesurées à l'égout du toit ou à l'acrotère, des deux constructions adjacentes.

Pour les équipements publics ou d'intérêt général, la hauteur maximum des constructions est portée à quatorze mètres à l'égout et à l'acrotère. Les surhauteurs admises ne peuvent excéder 4 mètres.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur

Conformément à l'article 7 des Dispositions générales du règlement.

ARTICLE UA 12 - Obligations en matière d'aires de stationnement

Conformément à l'article 8 des Dispositions générales du règlement.

ARTICLE UA 13 - Obligations en matière d'espaces libres

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales.

Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement paysagère en espaces verts ou espaces d'agrément, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles.

Sont particulièrement concernées par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager.

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de télécommunications électroniques

Le câblage en fibre optique est imposé pour les bâtiments neufs à usage d'habitation, mixte (logements et professionnels) ou exclusivement professionnels.

Ces lignes en fibre optique devront desservir chaque logement et être mutualisables entre opérateurs.

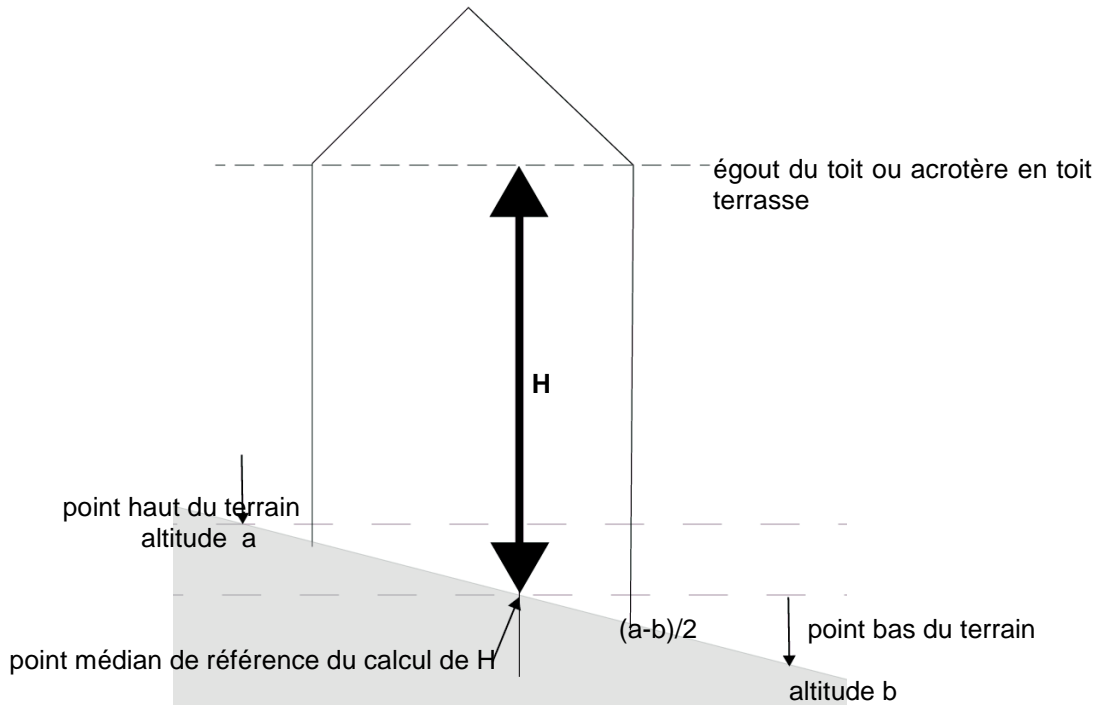
Le bâtiment devra disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement.

**ANNEXE AU REGLEMENT
CAHIER GRAPHIQUE**

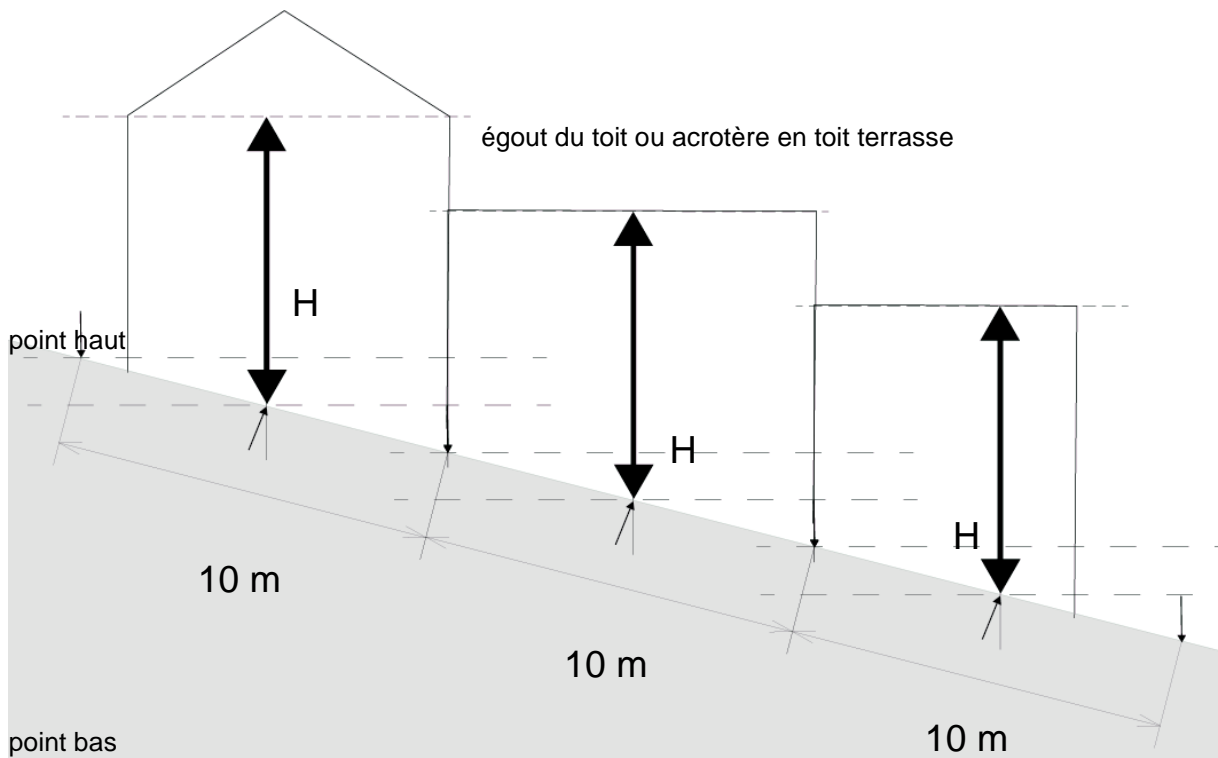
ARTICLE DG 5 - CALCUL DE LA HAUTEUR (H)

Sur terrain en pente

Unité foncière de 10 mètres et moins de profondeur dans le sens de la plus grande pente

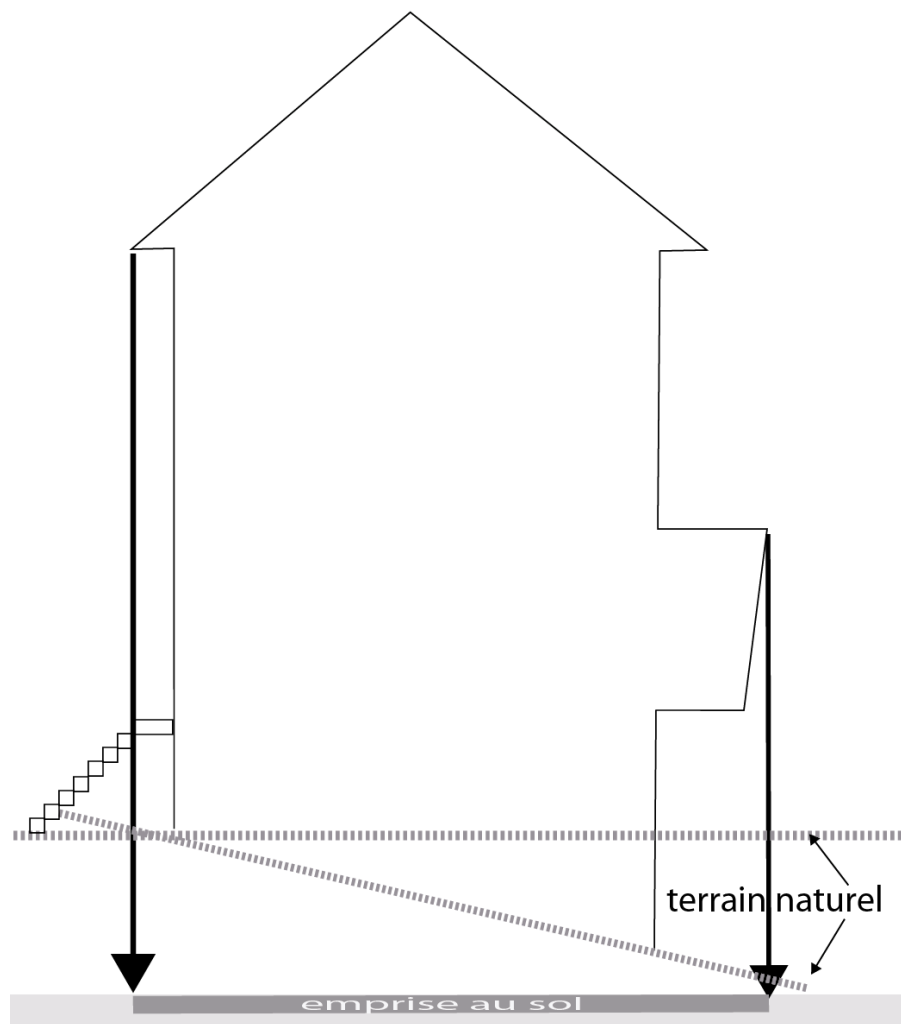


Unité foncière de plus de 10 mètres de profondeur



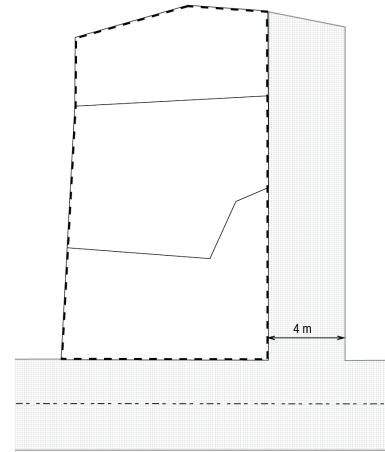
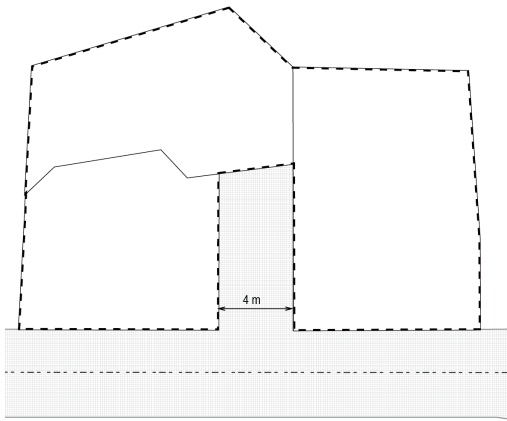
Les points « haut et bas » constituent les limites parcellaires pour chacun des deux schémas ci-dessus.

ARTICLE DG 6 - DÉTERMINATION DE L'EMPRISE AU SOL

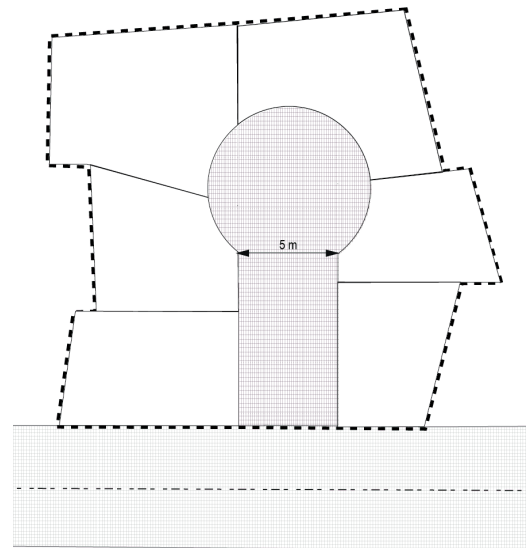
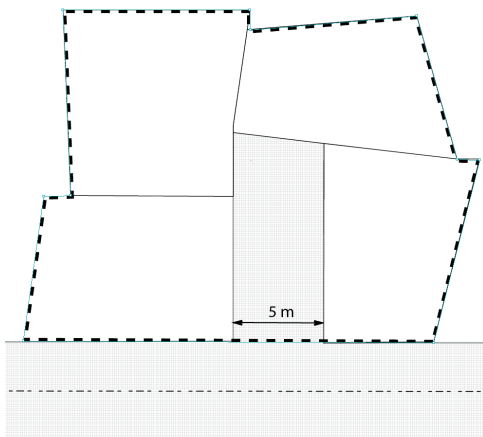


ARTICLE U 3 - DESSERTE PAR LES VOIES ET ACCÈS AUX VOIES

Jusqu'à trois lots

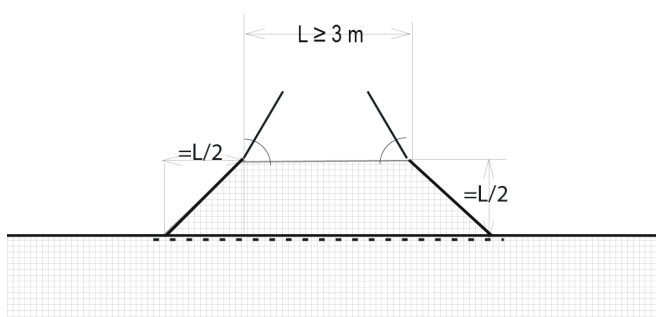


Plus de trois lots

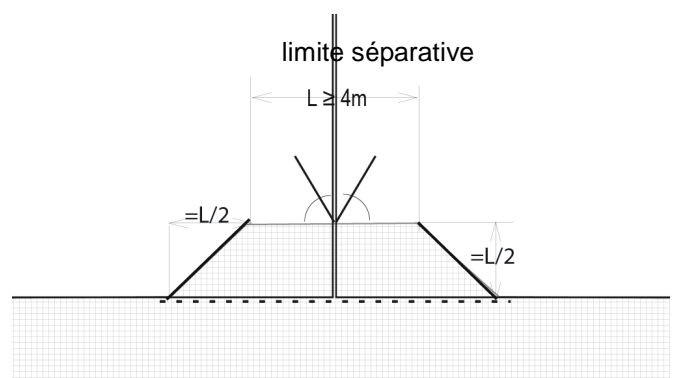


Entrées charretières

SUR LA PARCELLE SEULE

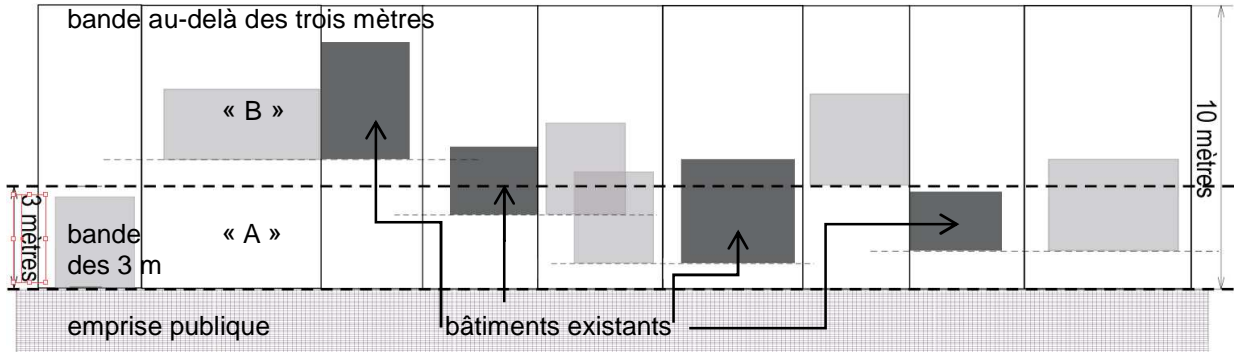


EN LIMITE SÉPARATIVE
ENTRE DEUX PARCELLES

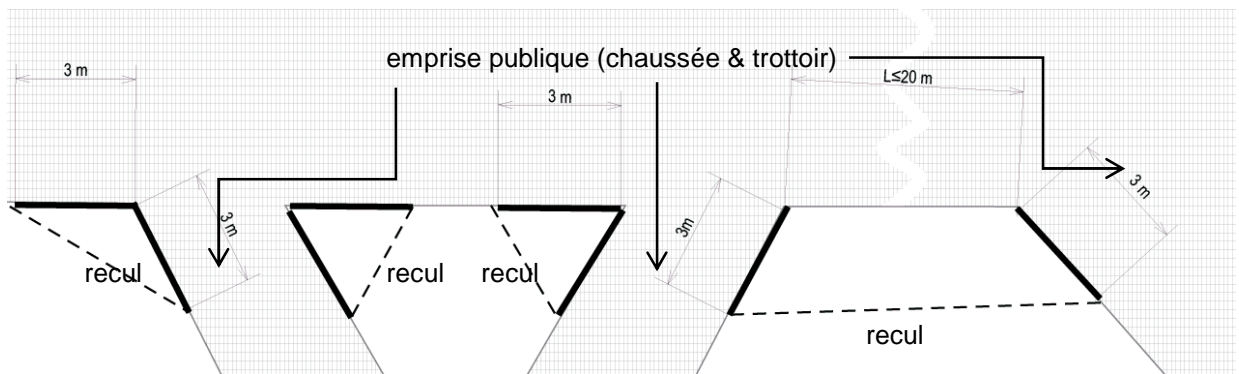


ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Secteurs où il existe des bâtiments proches de la voirie à une distance inférieure à 10 mètres

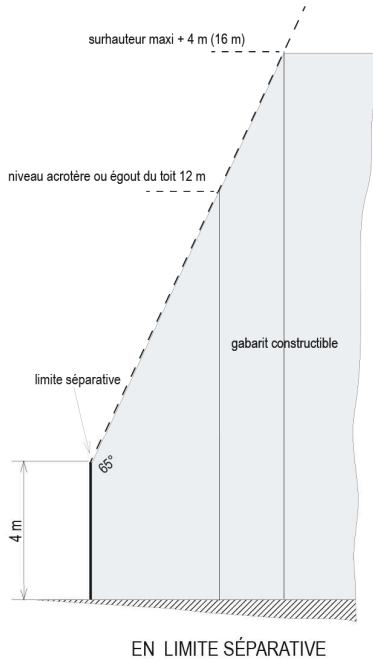


Reculs d'implantation pour les parcelles situées à l'intersection de deux ou trois voies (zones UB, UC, UY, AU, N)

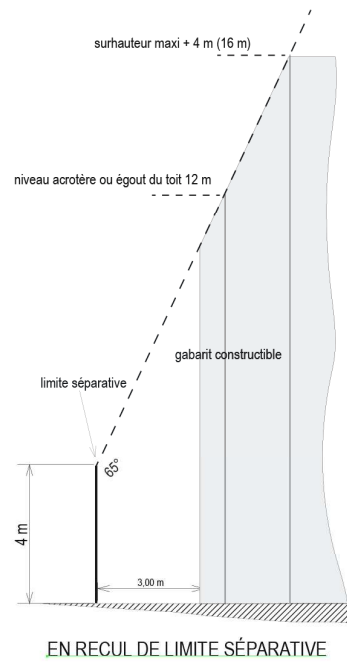


ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

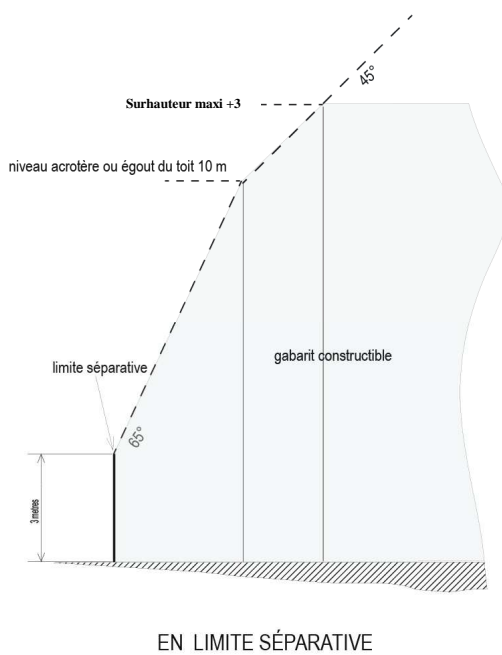
En zone UA



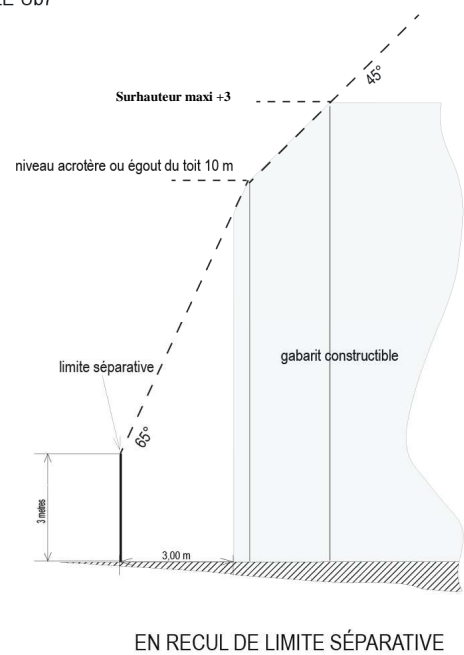
ARTICLE Ua 7



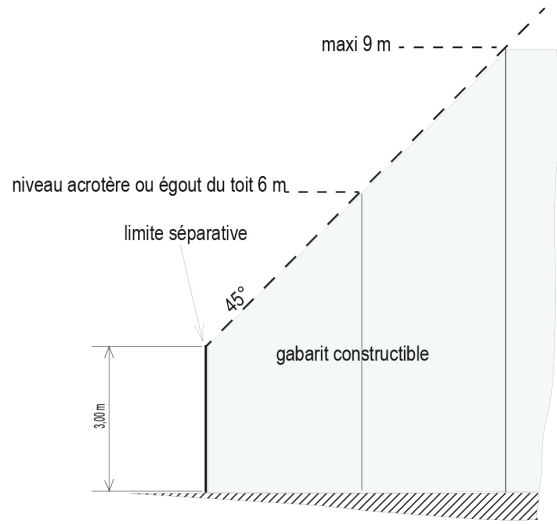
En zone UB



ARTICLE Ub7

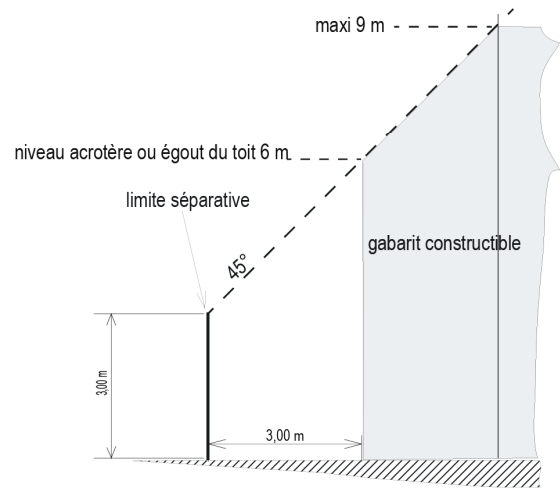


En zone UC



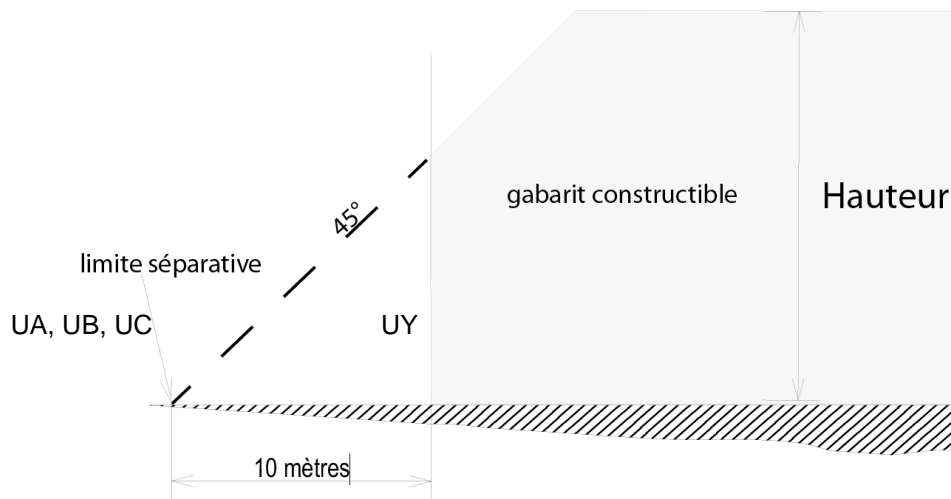
EN LIMITE SÉPARATIVE

ARTICLE Uc 7



EN RECUL DE LIMITE SÉPARATIVE

En limite de zones UA, UB, UC, pour les projets en zone UY



**ARTICLES UC 8 & AUa 8 - IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES
SUR UNE MEME PROPRIETE**

