



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### REGLEMENT ECRIT

Révision prescrite le : 26/09/2017

Arrêtée le : 10/12/2019 - Approuvée le : 14/12/2020

Modification simplifiée n° 1 approuvée le 6/12/2022

Révision allégée n° 1 approuvée le 6/12/2022

Révision allégée n° 2 approuvée le 20/06/2023

A decorative graphic consisting of two overlapping circles, one light gray and one dark gray, with a horizontal line passing through the center of the overlapping area.

# 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 durables (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 projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

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.

## 1. Définitions des zones et rappels législatifs et réglementaires

### Rappel 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 suivants :

#### **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.151-18 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.

#### **Zones à urbaniser (AU) :**

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation » - article R151-20 du Code de l'Urbanisme.

*Rappel :*

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

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

#### **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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources

naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.».

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

En zone N, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et des paysages.

La zone naturelle N comprend les-secteurs suivants:

- Sous-secteur Np à vocation patrimoniale correspondant au château et à ses abords ;
- Sous-secteur NI correspondant aux secteurs dédiés aux équipements et aménagements de loisirs et à vocation sportive ;
- Sous-secteur Nt dédié à la base de loisirs et aux hébergements touristiques de plein-air et aux activités.

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.

## **Rappel 2. Constitution du dossier réglementaire**

---

- « *Règlement écrit,*
- *Règlement graphique,*
- *Livret des OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) ».*

*Extrait du rapport de présentation*

## **Rappel 3. Portée des dispositions légales et réglementaires au regard du règlement du PLU sur la délivrance du permis de construire**

---

*Les articles suivants sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme :*

- a) *Les articles dits « d'ordre public » mentionné à l'article R111-1 du Code de l'urbanisme, en particulier :*
- *L'article R.111-2 du Code l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;*
  - *L'article R.111-4 du Code l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » ;*
  - *L'article R.111-26 du Code l'urbanisme : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de*

*prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement » ;*

- *L'article R.111-27 du Code l'urbanisme : « 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 ».*
- 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.111-6 et 7 relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers,*
  - *l'article L. 111-13 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies,*
  - *l'article L. 111-15 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis.*
- 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 L424-1, L153-11 et L311-2 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.*

### Rappel 4. Les servitudes d'utilité publique

---

*« Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives qui affectent l'utilisation du sol. Les règles du présent règlement peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.*

*Il existe quatre types de servitudes d'utilité publique :*

- *Les servitudes relatives à la protection du patrimoine ;*
- *Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;*
- *Les servitudes relatives à la Défense nationale ;*
- *Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.*

*Conformément au Code de l'Urbanisme, la liste des servitudes d'utilité publique affectant le territoire de la commune et le plan de localisation sont annexés au Plan Local d'Urbanisme dans le volume correspondant. » Extrait du rapport de présentation*

### Rappel 5. Les périmètres visés aux articles R.151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme

---

*« Outre les dispositions précédentes, le territoire est concerné par un certain nombre de périmètres visés aux articles R.151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme :*

- *Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;*
- *Les Servitudes d'Utilité Publique ;*
- *Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets. »*



## Rappel 6. Adaptations mineures

---

« Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Ces adaptations mineures :

- ne peuvent pas concerner la section 1 des différentes zones du présent règlement ;
- ne peuvent pas être cumulées ;
- doivent déroger à la règle de manière très limitée ;
- doivent être motivées dans la décision délivrée.

*Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. » Extrait du rapport de présentation*

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme au titre de l'article L152-4 du Code de l'Urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

## Rappel 7. Publicité et enseignes

---

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

## Rappel 8. 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 L51-19 du code de l'urbanisme, le 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.

## 2. Définitions et règles d'urbanisme relatives à la section 2, établies par la commune et applicables à toutes les zones

Les dispositions suivantes s'appliquent dans chacune des zones du PLU sauf si mention contraire dans le règlement spécifique de la zone.

### 1. Dispositions relatives à la volumétrie et implantation des constructions

#### • 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 la section 2 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 au volet relatif aux risques.

La notion d'extension mesurée ne s'applique pas aux annexes telles que définies ci-après, 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 de la révision du présent Plan Local d'Urbanisme.

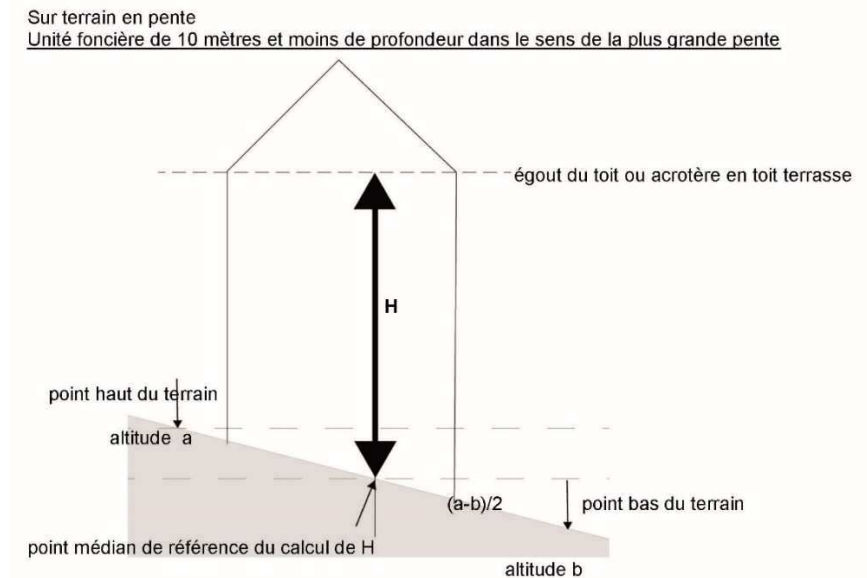
#### • Constructions annexes à la construction principale à usage d'habitation

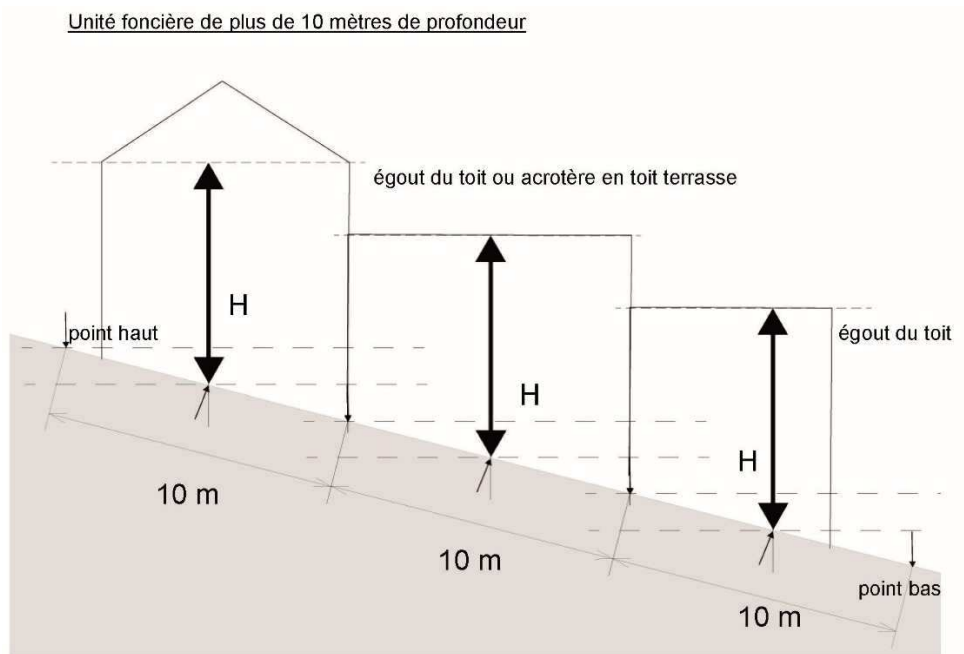
Les constructions annexes sont définies comme des constructions non affectées à l'habitation, à usage de garage, abri de jardin, remise, cellier, atelier, etc., et d'une emprise au sol supérieure à 2 m<sup>2</sup>. Elles ne peuvent conduire à dépasser le coefficient maximum d'emprise au sol défini dans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

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

#### • Calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, hors fossé et talus et selon les schémas graphiques ci-dessous. 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.





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

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.

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



## 2. Dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions ci-après, relatives à l'aspect extérieur des constructions, s'appliquent à la section 2 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 faitage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faitage 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*

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 teinté 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.
- les lames bois ou PVC glissées dans le grillage, à l'exclusion de tout autre type de fixation. Couleurs interdites : noir, gris,
- 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.

Pour tous les types de clôture, la hauteur sera limitée à 2 mètres.

En zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU), les clôtures localisées en limite avec les zones agricoles et naturelles permettront le passage de la petite faune. Les clôtures grillagées seront obligatoirement à maille large.

### *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 de 35° minimum et doivent être en saillie sur les murs porteurs, sauf en limite séparative. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou publics ne sont pas concernés par cette règle.

Pour les extensions des constructions principales et les annexes non-jointives, sont autorisées :

- Soit une toiture présentant des caractéristiques similaires (gabarit, aspect, etc...) de la construction d'origine lorsqu'elles s'inscrivent dans son prolongement
- 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 supérieure à 15° ,
- soit une toiture-terrasse.

Pour les annexes jointives, sont autorisées les toitures terrasses, mono-pentes, ou à double-pans. 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.

En zone UA et UB, pour les extensions et création d'annexes jointives, le matériau de toiture sera identique à celui de la construction initiale.

En zone UC, les couvertures seront réalisées exclusivement en tuiles terre cuite de couleur brune. Cependant, l'utilisation d'un autre matériau de toiture pourra être autorisée pour les extensions ou les annexes jointives, en cohérence avec la couverture de la construction d'origine.

Les dispositions du d) 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.
- aux toits terrasses et la pose de toitures végétalisées retenant les eaux pluviales, aux abris de jardins, vérandas, pergolas et carports.

#### 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.

#### f) Systèmes d'énergie renouvelable

##### 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.

La teinte des panneaux sera identique ou proche de la couleur de la toiture (exemple : panneaux noirs sur couverture en ardoise ou de teinte ardoisée, panneaux bruns sur couverture en tuiles brunes).

##### 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.

##### 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.

### 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

---

Cf disposition spécifique à chaque zone

#### 4. Disposition relative 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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. Le

g) résidence-services :

Une place par tranche de 70 m<sup>2</sup> 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,

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.

### 3. Volet relatif aux risques et aux nuisances

#### Inondation

---

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 et de celui du PPRI.

## 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.

## Cavités souterraines

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

Dans les zones à risques d'effondrement liés à la présence de cavités souterraines 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. Seules les extensions mesurées limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant sont autorisées. Les changements de destinations sont interdits.

## Risques technologiques

Risque lié à la présence de l'établissements ICP :

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 (ZPEL) : cette zone correspond à un danger grave pour la vie humaine (létaleté de 1% de la population en limite de zone),
- zone des effets irréversibles (ZEI) : cette zone correspond à la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (effets irréversibles).

L'établissement AGORA est concerné par une zone de danger qui n'excède pas les limites de l'unité foncière accueillant l'établissement.

Risque lié aux canalisations de transport de gaz naturel exploitées par GRTGaz :

- ouvrage traversant la commune : DN 150 – 1981 Saint-Clair-sur-Epte / Trie-château,
- installation annexe non située sur la commune, mais dont les zones d'effet atteignent cette dernière : TRIE-CHATEAU 60644.

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 <sub>EIS</sub>	Interdire toute nouvelle construction à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques
	Z <sub>PEL</sub>	Interdire toute nouvelle construction à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> <li>• des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;</li> <li>• des aménagements et extensions des installations existantes ;</li> <li>• de nouvelles ICPE compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence) ;</li> </ul> N'autoriser les infrastructures de transport que pour les fonctions de desserte de la zone industrielle
	Z <sub>EI</sub>	Peuvent être autorisés : <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'aménagement ou l'extension des constructions existantes ;</li> <li>• les nouvelles constructions sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à des effets irréversibles ;</li> </ul> Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre
	Z <sub>BV</sub>	Introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de suppression lorsqu'un tel effet est généré

## Nuisances sonores

Dans le département de l'Eure, les nuisances sonores ont été identifiées dans le classement sonore des infrastructures de transports terrestres, approuvé par arrêté préfectoral du 13 décembre 2011. Sur la commune de Gisors, cet arrêté a classé :

- En catégorie 3 (soit un couloir de 100 mètres de part et d'autre de la voie) : la RD14bis et la RD15bis,
- En catégorie 4 (soit 30 mètres de part et d'autre de la voie), la RD 181.



Dans ces secteurs affectés par le bruit, l'isolement acoustique des bâtiments est requis.

## 4. Autres éléments entrant dans les dispositions réglementaires et applicables à l'ensemble des zones

### Application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

---

Article L151-19 du Code de l'urbanisme :

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».*

Article L151-23 du Code de l'urbanisme :

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».*

### **Patrimoine bâti remarquable (L151-19 du Code de l'Urbanisme) :**

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 L151-19 devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R421-23 h du Code de l'urbanisme.

La liste de ces éléments de patrimoine figure en annexe du règlement écrit, 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. En particulier, les dispositions suivantes devront être respectées :

- L'utilisation de matériaux nouveaux qui mettent en péril l'authenticité et l'intégrité de l'édifice (matériaux exclus : fausses pierres, ciment, chaux-ciment, peinture moderne, tuiles métalliques,···) est interdite,
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques sur le bâtiment est interdite,
- L'utilisation de sous toiture goudronnée ou non respirante est interdite,
- Les matériaux de construction d'origine (chêne, chaux,···) doivent être respectés,
- Pour les charpentes, le matériau initial doit être préservé,
- Pour les constructions présentant un ordonnancement des ouvertures, les créations ou les modifications des ouvertures devront respecter le rythme des ouvertures,

- Pour les constructions en brique, il est interdit de peindre les façades et les modénatures constituées de briques,
- Pour les constructions concernées, les modénatures des façades devront être préservées et restaurées dans le respect de leurs caractéristiques 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 oeuvre traditionnelle.

## **Patrimoine naturel remarquable (L151- 23 du Code de l'Urbanisme) :**

Divers éléments paysagers sont identifiés au PLU de Gisors en vue d'assurer leur protection, sur la base de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. La liste de ces éléments remarquables figure au rapport de présentation, et sont reportés au document graphique.

### Prescriptions :

#### *Espaces verts, cœur d'îlot, franges paysagères et bosquets*

Les zones identifiées sont inconstructibles à l'exception de l'extension des constructions existantes, des annexes et 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.

Sur ces espaces, la superficie totale des annexes y est plafonnée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de la date d'approbation de la révision du PLU. L'implantation de piscines est également autorisée à condition de maintenir des emprises au sol à dominante végétalisée.

#### *Alignements d'arbres et ripisylves*

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 du CU).

## **Mare (L151-23 du Code de l'Urbanisme) :**

Le règlement graphique identifie une mare qui participe au bon fonctionnement de la trame verte et bleue. Cet élément contribue également à la qualité paysagère du territoire et à la régulation des eaux de pluie.

### Prescriptions :

- Il est interdit de reboucher la mare et/ou de rompre leur fonctionnement hydraulique,
- Une végétation de type humide doit être maintenue à ses abords,
- Un recul minimum de 5 mètres par rapport aux mares et plans d'eau est imposé pour toutes les nouvelles constructions.

## **Espaces boisés classés (EBC), à protéger ou à créer :**

Sont figurés, au document graphique, les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme,

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le 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. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

## **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 sur le règlement graphique.

## **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.

## **Le périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme**

---

Dans le périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, sont autorisées, les destinations suivantes :

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes,
- Les extensions des constructions à condition de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les constructions ou installations nouvelles à conditions de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

et ce pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation de la révision du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

## **Dispositions relatives à la préservation des zones humides**

---

Les projets de constructions et d'aménagement devront prendre en compte les cartes d'aléas des zones humides éditées et mises à jour régulièrement par la DREAL et respecter la réglementation en vigueur relative à la protection des zones humides.

A l'exception des secteurs classés comme STECAL (zone NI et Nt), toute occupation ou utilisation des sols susceptible de porter atteinte à des zones humides avérées est interdite au sein des zones agricoles et naturelles.

## Zone Ub

« La zone Ub correspond aux secteurs résidentiels pavillonnaires et intermédiaires, accueillant des équipements publics ou d'intérêt général et des activités tertiaires, commerciales, et artisanales de faible importance ». Extrait du rapport de présentation

### 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

*Conditions particulières s'appliquant à l'ensemble des occupations et utilisations du sol:*

L'ensemble des occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition que leur nature :

- Soit compatible avec le voisinage et n'entraîne pas des atteintes au cadre de vie et à la sécurité des personnes et des biens situés à proximité,
- 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.

Les installations classées pour l'environnement doivent être conformes aux destinations de la zone UB.

Les programmes de logements dédiés à la sédentarisation des gens du voyage, convenablement insérés dans l'environnement proche.

#### Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- 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 alignements sur rue de plus de deux garages individuels contigus, intégrés ou non dans des constructions à usage d'habitation, et les constructions à usage de stationnement des véhicules de plus de un niveau aérien,
- le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'automobiles, appareils ménagers, etc).

## **2. Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Non réglementé



#### 1. Volumétrie et implantation des constructions

##### • Emprise au sol

L'emprise au sol est établie selon les modalités des dispositions relatives à la volumétrie et implantation des constructions (volet emprise au sol) applicables à l'ensemble des zones.

Le coefficient maximum d'emprise au sol des constructions de toute nature est de 70%.

##### • Implantation par rapport aux emprises publiques

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).

En l'absence d'alignement de fait, les constructions doivent s'implanter :

- Soit dans la bande des 3 mètres depuis la voie publique et le cas échéant, en alignement avec l'un ou l'autre des bâtiments existants les plus proches s'ils sont situés dans cette bande des 3 mètres,
- Soit dans la bande des 3 à 10 mètres à condition que :
  - la construction nouvelle s'implante en limite séparative et dans l'alignement d'un bâtiment existant,

- le bâtiment existant ne soit pas à destination d'entrepôt et qu'il soit implanté en limite séparative de la parcelle d'implantation de la nouvelle construction.

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 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.

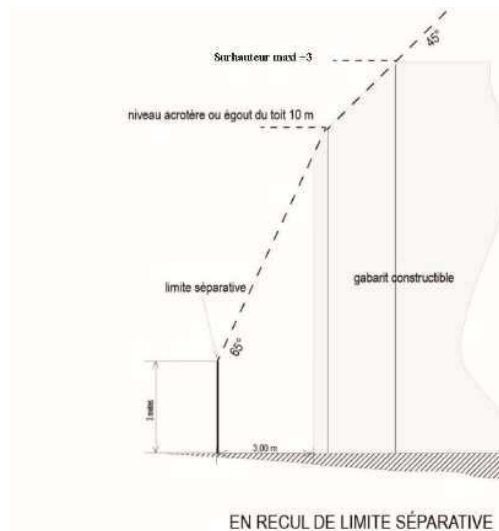
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative. 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.

Le schéma suivant précise les dispositions applicables :



Constructions annexes : se reporter aux dispositions relatives à la volumétrie et implantation des constructions (annexes) applicables à l'ensemble des zones.

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

- **Hauteur des constructions**

*Complète et précise les dispositions relatives à la volumétrie et implantation des constructions (volet concernant les hauteurs) applicables à l'ensemble des zones.*

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder dix mètres à l'égout et à l'acrotère. Les surhauteurs admises s'inscrivent sous un plan incliné à 45° à partir de l'égout ou de l'acrotère, et ne peuvent excéder treize 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 onze mètres à l'égout et à l'acrotère. Les surhauteurs admises ne peuvent excéder quatre mètres.

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

Conformément aux dispositions **relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** applicables à l'ensemble des zones.

- **Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**

*Conformément aux dispositions inscrites dans les dispositions générales et applicables à l'ensemble des zones.*

## 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

---

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales (une liste d'essences figure en annexe du règlement).

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.

- **Protection du patrimoine naturel au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**

Conformément aux dispositions inscrites dans les dispositions générales et applicables à l'ensemble des zones.

## 4. Le stationnement

---

Conformément aux dispositions **relatives au stationnement** applicables à l'ensemble des zones.

### 1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

#### Accès

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.

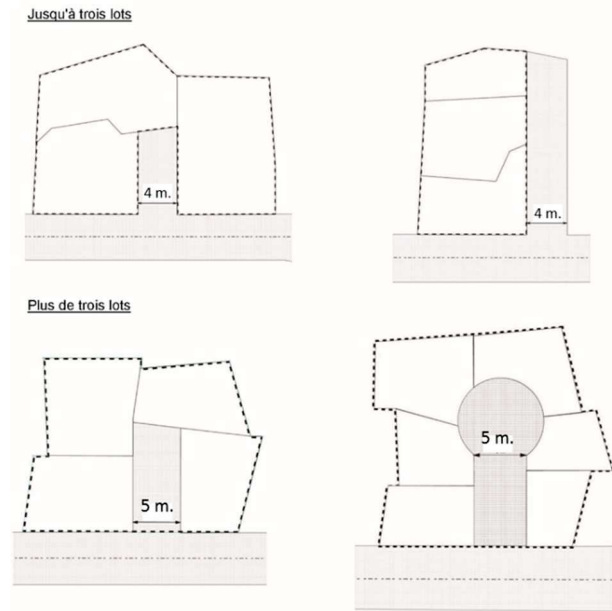
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, et le ramassage des ordures ménagères.

#### Voirie

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.

Dans les secteurs faisant l'objet d'aménagements et de lotissements à destination d'habitation sous forme pavillonnaire, ou d'extension d'aménagements ou de lotissements existants à la date d'approbation du PLU, la chaussée des voies en impasse desservant jusqu'à trois lots à bâtir doit être d'une largeur minimum de quatre mètres sur l'ensemble du linéaire. A partir de quatre lots et plus, la chaussée doit être d'une largeur minimum de cinq mètres sur l'ensemble du linéaire.

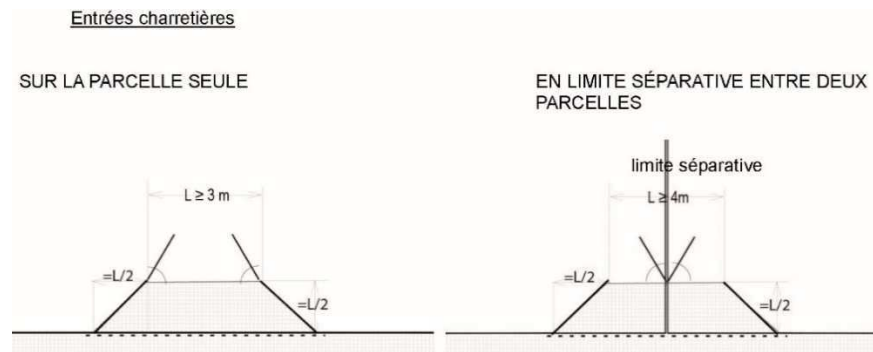


Quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière, l'autorisation de construire sera délivrée sous réserve que les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, soient traités de manière à permettre la sécurité des usagers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

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

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 présenté ci-dessous.



## 2. 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 prescriptions du SDAGE Seine-Normandie, 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.

#### **Infrastructures et réseaux de télécommunications électroniques**

Le câblage en fibre optique est imposé

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

#### **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.



## Zone N

« La zone N réunit les sites sensibles, forestiers, naturels ou anthropiques, à conserver et à protéger en tant que corridor écologique, espace d'agrément et entité paysagère continue. La zone N comprend plusieurs sous-secteurs indicés :

- Sous-secteur Np à vocation patrimoniale correspondant au château et à ses abords ;
- Sous-secteur NI correspondant aux secteurs dédiés aux équipements et aménagements de loisirs et à vocation sportive ;
- Sous-secteur Nt dédié à la base de loisirs et aux hébergements touristiques de plein-air et aux activités ». Extrait du rapport de présentation

### 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non mentionnées ci-après sont interdites.

#### ***Occupations et utilisations du sol autorisées et leurs conditions le cas échéant:***

- la réhabilitation des constructions existantes,
- l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation ainsi que leurs annexes sous réserve d'être implantées intégralement dans un rayon de 30 mètres mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière,

- les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires pour contribuer à la lutte contre les ruissellements, réglementaires existantes,
- la reconstruction sur le même emplacement des constructions détruites, à condition que le sinistre ne soit pas lié au problème de ruissellement ou à l'expansion des crues, et sous condition qu'elles :
  - n'entraînent pas pour le voisinage des atteintes au cadre de vie et à la sécurité des personnes et des biens,
  - ne produisent pas des nuisances occasionnées, en particulier par le bruit et les odeurs,
  - n'affectent pas le caractère et la qualité de l'environnement et des paysages urbains,
- les constructions et les installations nécessaires à l'implantation des différents : réseaux ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés (eau potable, assainissement, électricité, télécommunication, voirie, réseau ferroviaire, etc, y compris les bassins de rétention des eaux pluviales et pylônes) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- Les travaux de maintenance et d'entretien des installations ferroviaires.

En zone NI, sont également autorisés :

- Les constructions et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition d'avoir une vocation sportive ou de loisirs,

En zone Nt, sont également autorisés :

- Les constructions et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition d'avoir une vocation de loisirs ;
  - Les hébergements hôteliers et touristiques de type camping et hôtellerie de plein-air (parcs résidentiels de loisirs).
- Non réglementé

En zone Np, sont uniquement autorisées :

- l'évolution du bâti dans le strict respect de l'existant et dans le cadre d'une valorisation touristique ou d'une amélioration des conditions d'accueil du site,
- la création de bâtiments annexes au Monument Historique dans le strict respect de son style architectural.

Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

## **2. Mixité fonctionnelle et sociale**

---

#### 1. Volumétrie et implantation des constructions

Un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux mares est imposé pour toutes les nouvelles constructions.

- **Implantation par rapport aux emprises publiques**

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 15 mètres depuis l'axe des voies.

Les constructions adossées à l'enceinte du château ne sont pas autorisées.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. S'il existe déjà un bâtiment en limite séparative sur la parcelle mitoyenne, la nouvelle construction devra s'accoler.

Dans les autres cas, la distance est au moins égale à la hauteur du bâtiment.

- **Emprise au sol et densité**

L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU avec une emprise maximum de 50m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 40m<sup>2</sup> à partir de la date d'approbation de la révision du PLU.

En zone NI, la surface de plancher de l'ensemble des constructions est plafonnée à 15% de la surface de l'unité foncière.

En zone Nt, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est plafonnée à 5% de la surface de l'unité foncière.

En zone Np, l'emprise au sol des annexes autorisées est limitée à 100 m<sup>2</sup>.

- **Hauteur**

*Complète et précise les dispositions relatives à la volumétrie et implantation des constructions (volet concernant les hauteurs) applicables à l'ensemble des zones.*

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 m. à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 9 m. au faitage.

La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder 8 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Les surhauteurs admises doivent s'inscrire sous un plan incliné à partir de l'égout ou de l'acrotère, sans pouvoir dépasser 12 m. Les surhauteurs sont interdites en zone Np.

Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

*Complète et précise les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementales et paysagère applicable à l'ensemble des zones.*

Les impératifs du service public ferroviaire nécessitent l'implantation de clôtures défensives empêchant le passage vers les voies ferrées. Leur hauteur minimum est fixée à 2m.

Les toitures à deux pans présentent une pente de 15° au minimum.

- **Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**

Conformément aux dispositions inscrites dans les dispositions générales et applicables à l'ensemble des zones.

## 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

---

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ou supérieures en matière paysagère ou écologique en privilégiant les essences locales (une liste d'essences figure en annexe du règlement).

- **Protection du patrimoine naturel au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**

Conformément aux dispositions inscrites dans les dispositions générales et applicables à l'ensemble des zones.

## 4. Le stationnement

---

Conformément aux dispositions relatives au stationnement applicables à l'ensemble des zones.

#### 1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

##### Accès

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.

##### Voirie

Les voies en impasses doivent être dotées d'un espace de retournement.

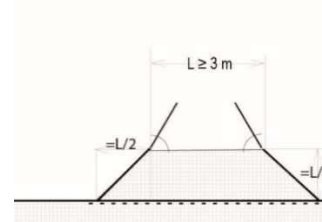
Quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière, l'autorisation de construire sera délivrée sous réserve que les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, soient traités de manière à permettre la sécurité des usagers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

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

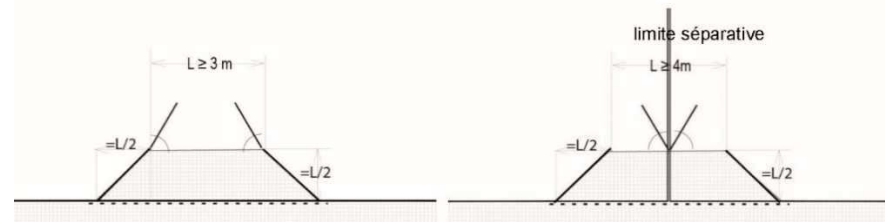
Lorsque les constructions sont implantées en recul de la limite des voies ou emprises publiques, l'accès aux voiries se fait par des entrées charretières conformément au schéma présenté ci-dessous.

##### Entrées charretières

SUR LA PARCELLE SEULE



EN LIMITE SÉPARATIVE ENTRE DEUX PARCELLES



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

#### 2. 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.

L'ensemble des dispositifs correspondants prendront en compte les préconisations du SDAGE Seine-Normandie.

#### **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.