



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

Modification simplifiée n° 2 approuvée le 10/12/2024

Dispositions générales	3	Liste d'essences locales	88
1. Définitions des zones et rappels législatifs et réglementaires	4	Le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	90
2. Définitions et règles d'urbanisme relatives à la section 2, établies par la commune et applicables à toutes les zones	8		
3. Volet relatif aux risques et aux nuisances	14		
4. Autres éléments entrant dans les dispositions réglementaires et applicables à l'ensemble des zones	16		
Dispositions applicables aux zones urbaines	21		
Zone Ua	22		
Zone Ub	30		
Zone Uc	38		
Zone Uy	46		
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	54		
Zone 1AUb	55		
Zone 1AUy	63		
Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelle	71		
Zone A	72		
Zone N	77		
Annexes réglementaires	83		
Destinations et sous-destination des bâtiments	84		
Lexique	86		



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 règlementaire

- « *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.

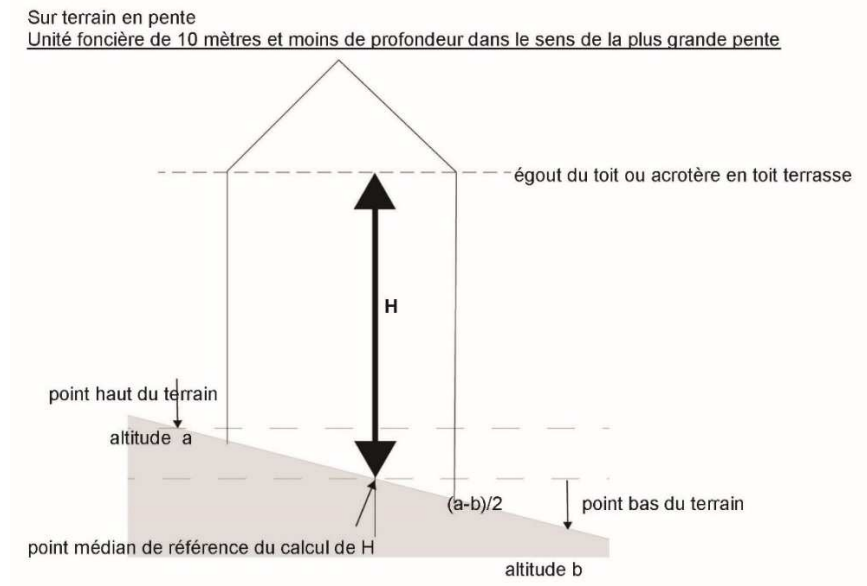
• Constructions annexes à la construction principale à usage d'habitation

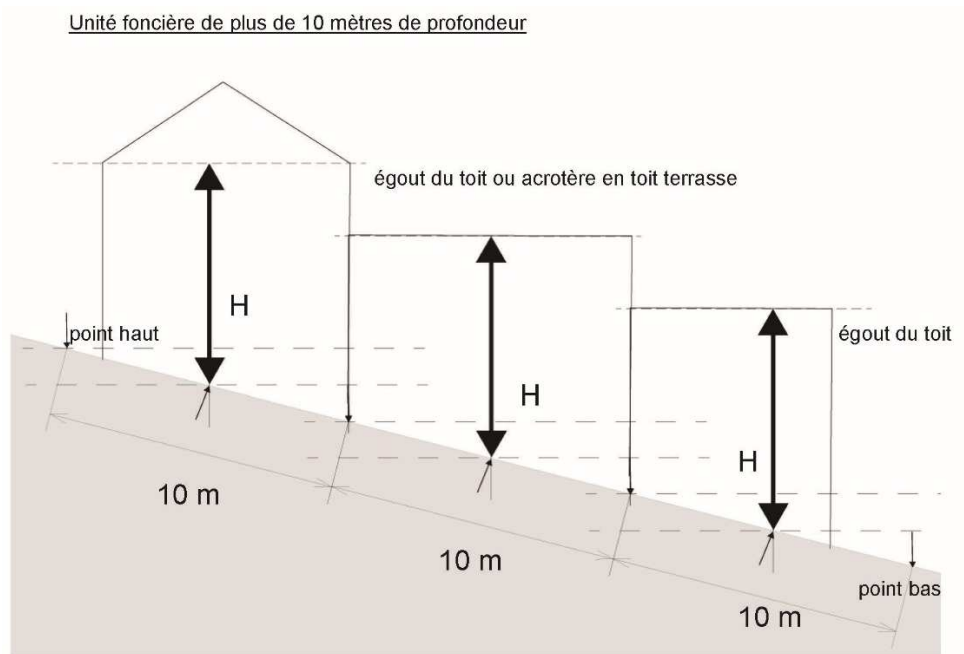
Les constructions annexes sont définies comme des constructions non affectées à l'habitation, à usage de garage, abri de jardin, remise, cellier, atelier, etc., et d'une emprise au sol supérieure à 2 m². Elles ne peuvent conduire à dépasser le coefficient maximum d'emprise au sol défini dans les sections 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 (en limite séparative & en limite de voirie, d'emprise ou d'espaces publics) :

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. Les plaques de béton sont autorisées en limite séparative si elles sont enduites ou teintées dans la masse, de couleur blanche ou beige, mais interdites en limite de voirie, d'emprise ou d'espaces publics,
- les lames bois ou PVC glissées dans le grillage, à l'exclusion de tout autre type de fixation. Couleurs interdites en abords de monuments historiques : 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.

Dans le cas de projets de construction présentant un attique et un dernier niveau de construction en recul des façades :

- une couverture en pente est imposée (exemple : terrasson),
- la pente de toit et le nombre de pans sont laissés libres, dans le respect d'une composition architecturale de qualité.

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. 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).

Aux abords des monuments historiques, les panneaux photovoltaïques sont interdits sur les toitures en chaume, en tuiles anciennes, et en tuiles à côte.

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 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. Le

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.

En cas de division d'un immeuble existant en appartements, le besoin en stationnement s'appréciera en fonction du nombre de logements créés, déduction faite du ou des logements préexistants.

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 (létaux 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 _{EIS}	Interdire toute nouvelle construction à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques
	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) ; N'autoriser les infrastructures de transport que pour les fonctions de desserte de la zone industrielle
	Z _{EI}	Peuvent être autorisés : <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 des effets irréversibles ; Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre
	Z _{BV}	Introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression 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 ».

Dans ces espaces identifiés sur le territoire de Gisors, sont autorisés les carports / pergolas / abris de jardins, soumis à déclaration préalable, ainsi que les vérandas en extension des constructions existantes soumises à déclaration préalable.

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 m² 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 m² de surface de plancher,
- Les constructions ou installations nouvelles à conditions de ne pas dépasser 20 m² 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.



**Dispositions applicables aux zones
urbaines**

Zone Ua

« 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. Elle inclut également les principaux secteurs urbains dédiés aux équipements.

Elle comporte :

- un sous-secteur UAe spécifiquement dédié aux équipements d'intérêt collectif et de services publics ». Extrait du rapport de présentation,
- un sous-secteur UAc excluant certaines sous-destinations et dédié à la préservation de la diversité commerciale en centre-ville.

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	
	Artisanat et commerce de détail	X	

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit
Commerce et activités de services	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X (UAc)
	Cinéma	X	
	Hôtel	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
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	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs primaires secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	X (UAc)
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Au sein de la sous-zone UAe, seules sont autorisées les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Au sein de la sous-zone UAc, les deux sous-destinations suivantes sont interdites en rez-de-chaussée et sur rue :

- Commerce et activités de services : « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »,
- Autre activités des secteurs primaires secondaires et tertiaires : « bureau ».

Cette disposition ne s'applique pas aux activités implantées avant l'approbation de la modification simplifiée n° 2 du Plan local d'urbanisme.

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 UA.

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,
- le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'automobiles, appareils ménagers, etc).

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité est préservée ou développée dans l'hyper-centre de Gisors.

Pour les voies matérialisées au plan de zonage (règlement graphique) par une bande spécifique le long de ces voies, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Il est interdit de transformer des locaux de rez-de-chaussée en habitation ou en garage.

- Dans le secteur de protection renforcée, la transformation de cellules commerciales (à destination d'artisanat et commerce détail ainsi que de restauration) situées en rez-de-chaussée en habitations, garages, bureaux ou services est interdite. Leur vocation commerciale et d'accueil du public doit être maintenue.

1. Volumétrie et implantation des constructions

• Emprise au sol

L'emprise au sol est établie selon les modalités de 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 85%.

• 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 si 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.

Les reculs d'implantation pour les parcelles situées à l'intersection de deux ou trois voies se font conformément au schéma 2.1 inclus dans le cahier graphique annexé au règlement.

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.

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 aux dispositions générales du règlement, relatives aux annexes.

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

Lorsqu'un bâti à usage d'habitation ne respecte pas la règle de distance vis-à-vis de la limite séparative, son extension sera autorisée dans la continuité de l'existant, sans réduction de cette distance.

- **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 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 dix-huit mètres.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble de la zone UA à l'exception du secteur identifié sur le plan graphique où la hauteur maximale est limitée à un niveau (RDC+0) afin de préserver la perspective sur le château.

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,
- opérations d'aménagement à dominante d'habitat, faisant l'objet d'une composition d'ensemble.

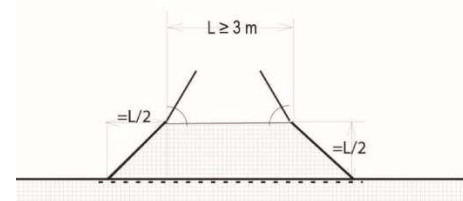
Quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière, l'autorisation de construire sera délivrée sous réserve que les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, soient traités de manière à permettre la sécurité des usagers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

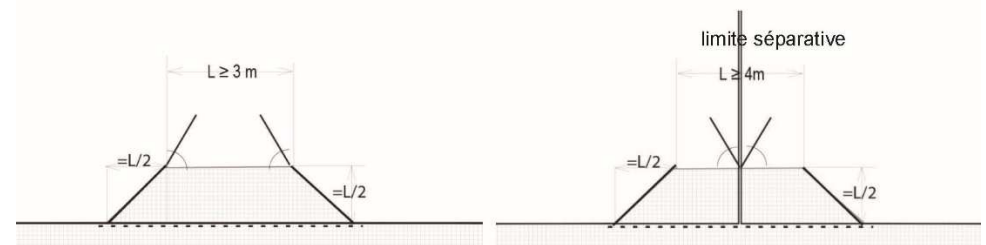
Lorsque les constructions sont implantées en recul de la limite des voies ou emprises publiques, l'accès aux voiries se fait par des entrées charretières conformément au schéma présenté ci-dessous.

Entrées charretières

SUR LA PARCELLE SEULE



EN LIMITE SÉPARATIVE ENTRE DEUX PARCELLES



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 vanes

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 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	
	Cinéma	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	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	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs primaires secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	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.

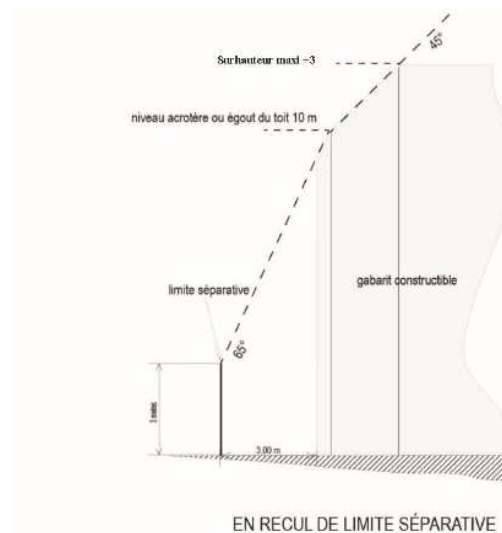
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **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.

Lorsqu'un bâti à usage d'habitation ne respecte pas la règle de distance vis-à-vis de la limite séparative, son extension sera autorisée dans la continuité de l'existant, sans réduction de cette distance.

- **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.

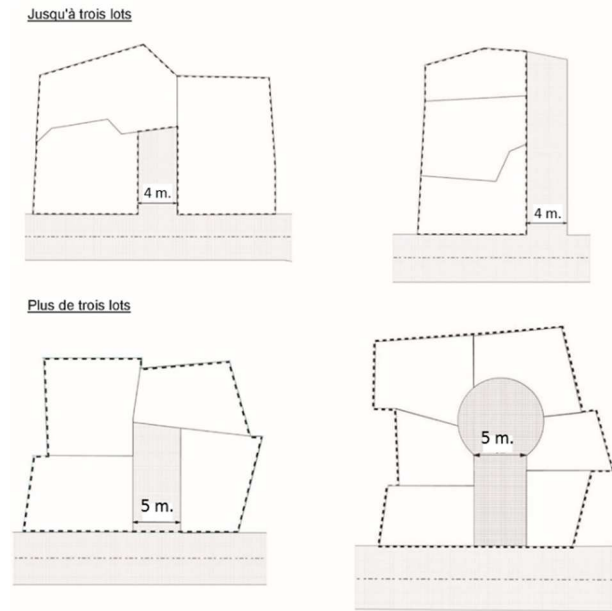
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, et le ramassage des ordures ménagères.

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.

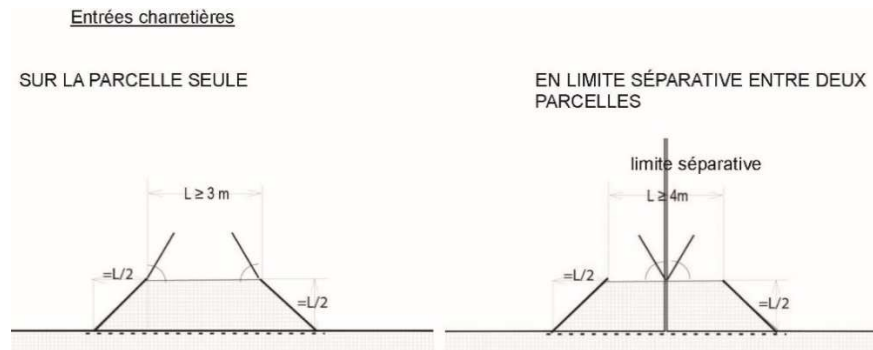


Quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière, l'autorisation de construire sera délivrée sous réserve que les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, soient traités de manière à permettre la sécurité des usagers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

« La zone Uc correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire situés en périphérie ou en limite de la partie agglomérée, à préserver. La zone UC accueille également des équipements publics ou d'intérêt général, et des activités commerciales de proximité».
Extrait du rapport de présentation

La zone UC comprend un sous-secteur indicé UCp, correspondant à la propriété Picasso située dans le hameau du Boisgeloup, à vocation d'ateliers et de locaux techniques en lien avec la valorisation touristique du site.

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

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Cinéma	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
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	
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs primaires secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

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

Dispositions applicables aux zones urbaines | Uc

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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 UC.

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,
- 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%. Dans le secteur UCp, ce coefficient est de 40% soit 800 m² au maximum.

• 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 si 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.

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.

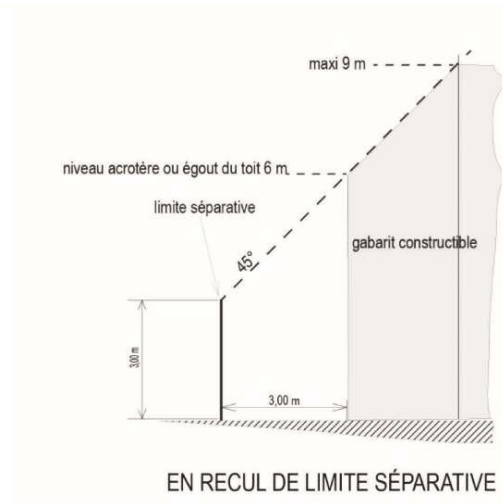
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

• 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 45° depuis la limite séparative à une hauteur de 3 m.

Lorsque les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, elles respectent un recul minimum de 3 m.

Ces dispositions sont précisées dans le schéma suivant :



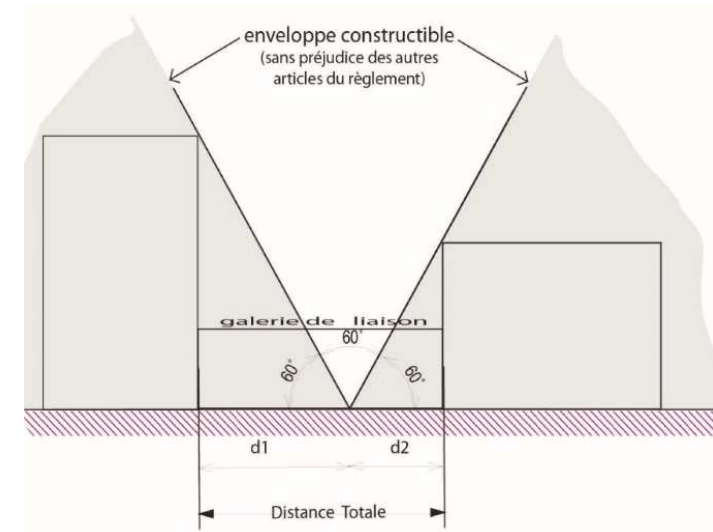
Constructions annexes : se reporter aux dispositions relatives à la volumétrie et implantation des constructions (annexes) applicables à l'ensemble des zones.

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

Lorsqu'un bâti à usage d'habitation ne respecte pas la règle de distance vis-à-vis de la limite séparative, son extension sera autorisée dans la continuité de l'existant, sans réduction de cette distance.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions, sur une même unité foncière, autre que les annexes et extensions définies dans les dispositions générales, doivent respecter une distance d'éloignement réciproque présentée dans le schéma suivant :



Cette disposition ne fait pas obstacle à la construction d'une galerie de liaison dont la largeur ne doit pas dépasser 1,50 m au nu des parois intérieures.

- **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 six mètres à l'égout et à l'acrotère, et neuf mètres au faitage.

Pour les équipements publics ou d'intérêt général, la hauteur maximum des constructions est de neuf mètres à l'égout et à l'acrotère. Les surhauteurs admises ne peuvent excéder 3 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-bâtis et abords des constructions**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ou supérieures en matière de paysage et de biodiversité 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.

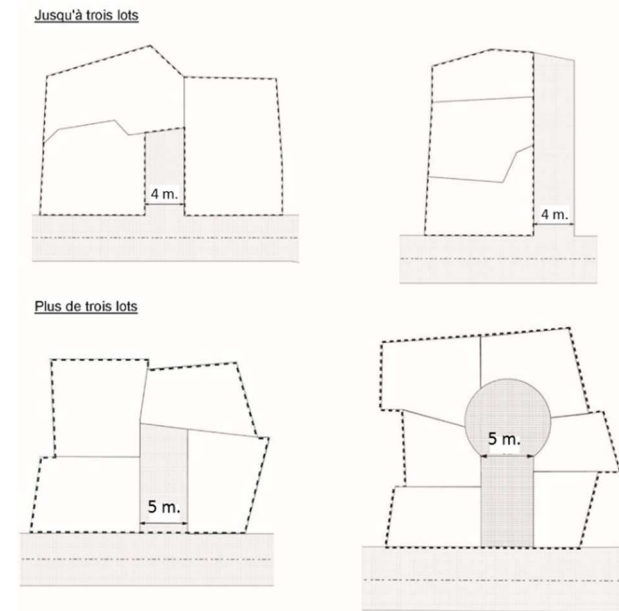
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, et le ramassage des ordures ménagères.

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.

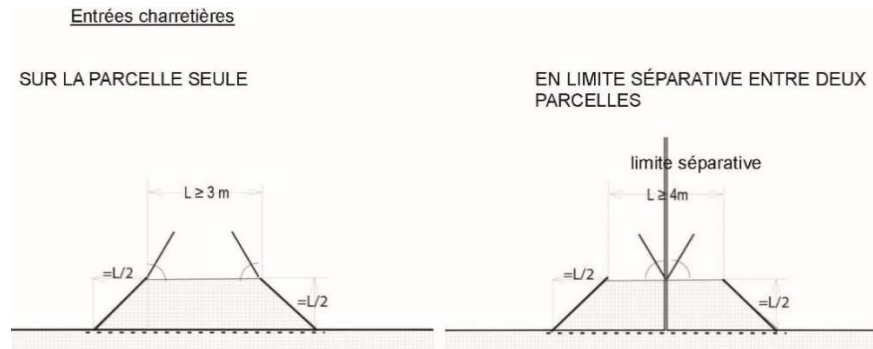


Quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière, l'autorisation de construire sera délivrée sous réserve que les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, soient traités de manière à permettre la sécurité des usagers 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 1 l/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.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Zone Uy

« La zone Uy correspond aux secteurs accueillant les activités d'hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôts, services publics et d'intérêt collectif, à l'exclusion de l'habitat et des exploitations agricoles ou forestières. » Extrait du rapport de présentation

La zone UY comprend un sous-secteur indicé UYd, correspondant au périmètre de l'OAP « secteur économique le long de la déviation de Gisors » (parcelle A0411 pour partie), à vocation économique excluant les sous-destinations « entrepôt » & « commerce de gros ».

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 pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- 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
	Artisanat et commerce de détail	X	

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit
Commerce et activités de services	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	X (UYd)
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Cinéma	X	
	Hôtel	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
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	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs primaires secondaires et tertiaires	Industrie	X	
	Entrepôt	X	X (UYd)
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Les installations classées pour l'environnement doivent être conformes aux destinations de la zone UY,

Le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'automobiles, appareils ménagers, etc) ne peut être admis que dans l'enceinte des entreprises pratiquant le négoce et le courtage de déchets au sens de l'article R541-54-1 du Code de l'Environnement, dans les conditions définies dans l'article R 541-55 du même Code,

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.

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

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.

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 60%.

Dans le cas d'une extension du bâti existant à la date d'approbation du présent PLU, et dont le coefficient maximum d'emprise au sol est atteint ou susceptible de l'être du fait de la (ou des) construction(s) projetée(s), une emprise au sol de 10% supplémentaire par unité foncière peut être autorisée portant l'emprise maximum à 70%.

• Implantation par rapport aux emprises publiques

Aucune construction ou installation ne peut être implantée :

- à moins de 3 mètres pour les bâtiments de façade de 4 mètres au plus à l'égout du toit ou à l'acrotère et à usage de guérite ou d'accueil, notamment lié à un dispositif de barrière,
- à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques structurantes, existantes ou à créer, pour les bâtiments d'une hauteur de façade de 5 mètres au plus à l'égout du toit ou à l'acrotère,
- à moins de 10 mètres de l'alignement des voies publiques structurantes, existantes ou à créer, pour les bâtiments d'une hauteur de façade supérieure à 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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.

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

L'extension, l'aménagement, la transformation, ou la réhabilitation de constructions existantes ne respectant pas ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

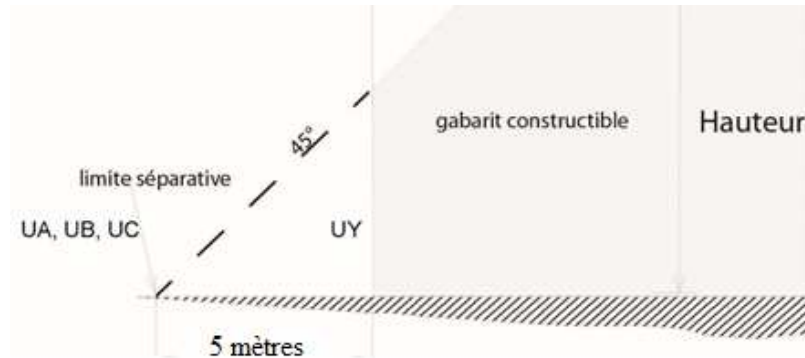
• Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter, par rapport aux limites séparatives latérales (limites aboutissant à l'alignement sur la voirie publique ou ouverte à la circulation publique), une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 5 mètres.

L'implantation à une distance inférieure pourra être autorisée pour les constructions annexes, en l'absence d'autres implantations possibles.

En limite de zone avec les zones UA, UB, et UC, la distance minimum est portée à 5 mètres. Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit constructible dessiné à partir d'un angle de 45° depuis la limite séparative au niveau du terrain naturel. Ces dispositions s'appliquent selon le schéma ci-après.

Implantation des constructions en limite de zone UA, UB, UC pour les projets en zone UY



Les constructions devront respecter, par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, une distance au moins égale à 2 mètres.

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

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non jointives doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des bâtiments voisins soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut et jamais inférieure à 5 m.

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

- **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 ne doit pas excéder 15 m hors éléments ponctuels résultant de dispositifs techniques (cheminées, édicules, etc),

Cette hauteur peut être dépassée, pour des raisons d'équipements techniques spécifiques à l'activité concernée, sans jamais excéder 35 m, et sous réserve qu'il n'en résulte pas de gêne pour les fonds riverains.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se substitue aux dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementales et paysagère applicable à l'ensemble des zones.

- **Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes.

Les dépôts, notamment les dépôts d'objets résiduels hors d'usage, doivent être protégés par des écrans constitués des mêmes matériaux que les constructions, ou par un écran végétal.

Certaines parties des bâtiments (entrées, bureaux, accès, hall d'activités) peuvent recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes façades.

Les annexes, garages et logements de service doivent former avec le bâtiment principal un ensemble de qualité.

- **Clôtures**

Seuls 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 denses, éventuellement doublées d'un treillage métallique.

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.

- **Éclairage extérieur**

L'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et espaces privés, sera effectué par un éclairage homogène pour chaque ensemble aménagé.

- **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-bâties et abords des constructions

Les espaces libres de toutes constructions et non utilisés pour la circulation et le stationnement devront être aménagés en espaces paysagés et entretenus.

La conception de ces espaces devra contribuer à l'harmonie et à la qualité paysagère de l'ensemble de la zone, et éventuellement s'intégrer aux coulées vertes de la ville.

La surface paysagée ne pourra être inférieure à 25 % de la superficie totale de chaque parcelle.

Une bande de 2 mètres par rapport à la limite du domaine public en bordure de la voirie devra être aménagée en espace vert avec plantation d'une haie.

Les aires de stockage et de dépôt devront être masquées par des plantations denses.

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

- **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 supérieure à 15 m 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 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.

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.

Assainissement eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles devra être conforme à la réglementation en vigueur, et aux prescriptions particulières définies ci-après :

- les eaux résiduaires industrielles non conformes aux normes du milieu naturel, et autres eaux usées de toutes natures à épurer, ne doivent pas être mélangées avec les eaux pluviales,
- l'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement (lorsque celle-ci est autorisée) doit être subordonnée à un prétraitement approprié aux types d'effluents et d'activités.

À défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire pour le type d'effluent et le type d'activité. Il doit être conçu de façon à être mis hors-

circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

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 devront disposer d'un local d'une superficie et d'une conception conformes aux prescriptions du ou des organismes gestionnaires, tant pour les ordures ménagères que pour les déchets spéciaux inhérents à l'activité.

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.



Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1Aub

« La zone 1Aub est destinée à accueillir une urbanisation mixte à vocation résidentielle, et économique avec des activités tertiaires, artisanales et industrielles de faible importance, ainsi que des équipements publics. Ce secteur bénéficie de la présence des réseaux nécessaires à son urbanisation et est donc ouvert à l'urbanisation ». 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	
	Cinéma	X	

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques	X	
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	
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs primaire secondaires et tertiaires	Industrie	X	
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	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.

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 occupations et utilisations du sol interdites dans le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au PLU,
- 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 si 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.

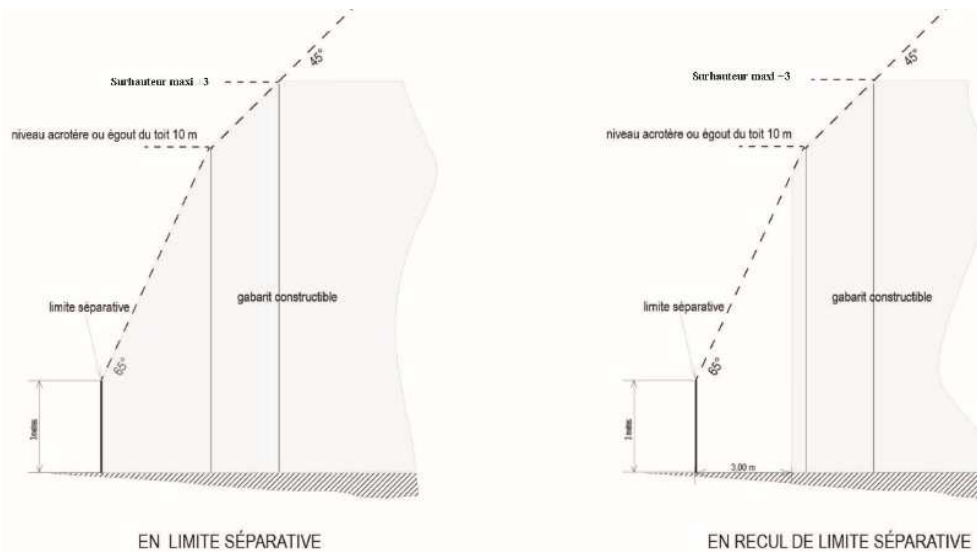
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, 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.

Le schéma suivant précise les dispositions applicables :



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.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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.

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.

- **Éclairage extérieur**

L'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et espaces privés, sera effectué par un éclairage homogène pour chaque ensemble aménagé.

L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

4. Le stationnement

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

Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération afin de regrouper le stationnement.

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.

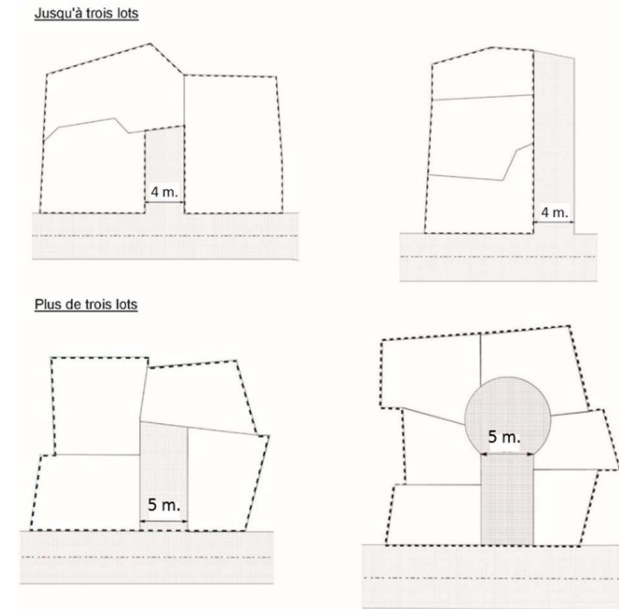
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, et le ramassage des ordures ménagères.

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.

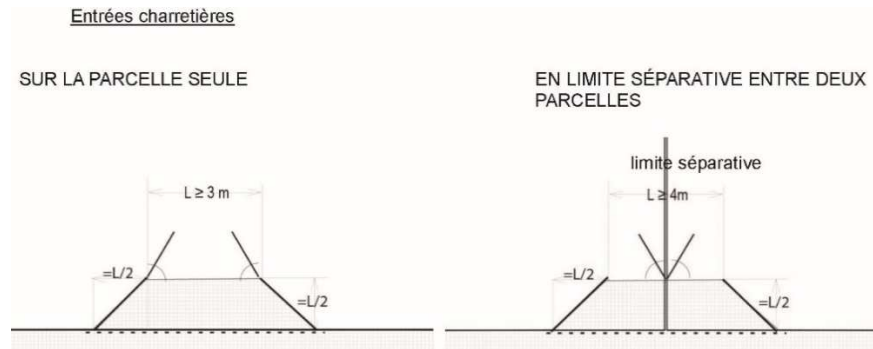


Quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière, l'autorisation de construire sera délivrée sous réserve que les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, soient traités de manière à permettre la sécurité des usagers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

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.

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 1AUy

« La zone 1AUy correspond à un secteur de développement économique correspondant à l'extension de la Zone d'Activité du Mont-de-Magny. Elle est dédiée à l'accueil des activités d'hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôts, services publics et d'intérêt collectif, à l'exclusion de l'habitat et des exploitations agricoles ou forestières. » 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 pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
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		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaires secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) les constructions à destination d'habitat sont autorisées à condition d'être liées directement au fonctionnement des établissements de la zone (logements de fonction, de service, de gardiennage),

Les installations classées pour l'environnement doivent être conformes aux destinations de la zone UY,

Le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'automobiles, appareils ménagers, etc) ne peut être admis que dans l'enceinte des entreprises pratiquant le négoce et le courtage de déchets au sens de l'article R541-54-1 du Code de l'Environnement, dans les conditions définies dans l'article R 541-55 du même Code,

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.

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

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 occupations et utilisations du sol interdites dans le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au PLU.

2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Dispositions applicables aux zones à urbaniser | 1AUy

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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 60%.

Dans le cas d'une extension du bâti existant à la date d'approbation du présent PLU, et dont le coefficient maximum d'emprise au sol est atteint ou susceptible de l'être du fait de la (ou des) construction(s) projetée(s), une emprise au sol de 10% supplémentaire par unité foncière peut être autorisée portant l'emprise maximum à 70%.

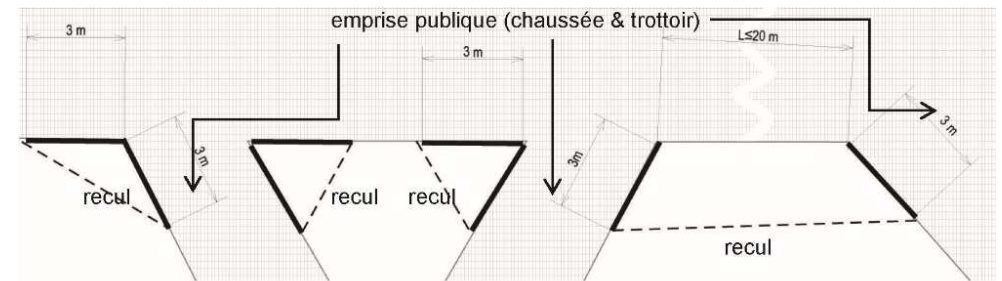
• Implantation par rapport aux emprises publiques

Aucune construction ou installation ne peut être implantée :

- à moins de 3 mètres pour les bâtiments de façade de 4 mètres au plus à l'égout du toit ou à l'acrotère et à usage de guérite ou d'accueil, notamment lié à un dispositif de barrière,
- à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques structurantes, existantes ou à créer, pour les bâtiments d'une hauteur de façade de 5 mètres au plus à l'égout du toit ou à l'acrotère,
- à moins de 10 mètres de l'alignement des voies publiques structurantes, existantes ou à créer, pour les bâtiments d'une hauteur de façade supérieure à 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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 l'axe de la chaussée.

Les reculs d'implantation pour les parcelles situées à l'intersection de deux ou trois voies se font conformément au schéma ci-après



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.

L'extension, l'aménagement, la transformation, ou la réhabilitation de constructions existantes ne respectant pas ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

• Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter, par rapport aux limites séparatives latérales (limites aboutissant à l'alignement sur la voirie publique ou ouverte à la circulation publique), une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 5 mètres.

L'implantation à une distance inférieure pourra être autorisée pour les constructions annexes, en l'absence d'autres implantations possibles.

Les constructions devront respecter, par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, une distance au moins égale à 2 mètres.

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

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non jointives doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des bâtiments voisins soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut et jamais inférieure à 5 m.

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

- **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 ne doit pas excéder 15 m hors éléments ponctuels résultant de dispositifs techniques (cheminées, édicules, etc),

Cette hauteur peut être dépassée, pour des raisons d'équipements techniques spécifiques à l'activité concernée, sans jamais excéder 35 m, et sous réserve qu'il n'en résulte pas de gêne pour les fonds riverains.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se substitue aux dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementales et paysagère applicable à l'ensemble des zones.

- **Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes.

Les dépôts, notamment les dépôts d'objets résiduels hors d'usage, doivent être protégés par des écrans constitués des mêmes matériaux que les constructions, ou par un écran végétal.

Certaines parties des bâtiments (entrées, bureaux, accès, hall d'activités) peuvent recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes façades.

Les annexes, garages et logements de service doivent former avec le bâtiment principal un ensemble de qualité.

- **Enseignes**

Dans le respect de la réglementation en vigueur pour les enseignes et la publicité, les enseignes sont obligatoirement fixées sur les façades des bâtiments ou sur des murets localisés au niveau des accès.

- **Clôtures**

Seuls 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 denses, éventuellement doublées d'un treillage métallique.

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.

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

Les espaces libres de toutes constructions et non utilisés pour la circulation et le stationnement devront être aménagés en espaces paysagés et entretenus.

La conception de ces espaces devra contribuer à l'harmonie et à la qualité paysagère de l'ensemble de la zone, et éventuellement s'intégrer aux coulées vertes de la ville.

La surface paysagée ne pourra être inférieure à 25 % de la superficie totale de chaque parcelle.

Une bande de 2 mètres par rapport à la limite du domaine public en bordure de la voirie devra être aménagée en espace vert avec plantation d'une haie.

Les aires de stockage et de dépôt devront être masquées par des plantations denses.

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

- **Éclairage extérieur**

L'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et espaces privés, sera effectué par un éclairage homogène pour chaque ensemble aménagé.

L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

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 supérieure à 15 m 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 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.

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.

Assainissement eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles devra être conforme à la réglementation en vigueur, et aux prescriptions particulières définies ci-après :

- les eaux résiduaires industrielles non conformes aux normes du milieu naturel, et autres eaux usées de toutes natures à épurer, ne doivent pas être mélangées avec les eaux pluviales,
- l'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement (lorsque celle-ci est autorisée) doit être subordonnée à un prétraitement approprié aux types d'effluents et d'activités.

À défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire pour le type d'effluent et le type d'activité. Il doit être conçu de façon à être mis hors-

circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

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 devront disposer d'un local d'une superficie et d'une conception conformes aux prescriptions du ou des organismes gestionnaires, tant pour les ordures ménagères que pour les déchets spéciaux inhérents à l'activité.

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.



Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelle

Zone A

« Les zones A correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison :

- du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles,
- de la qualité paysagère des terres agricoles et des exploitations ». 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:

- les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole, sous réserve :
 - de justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation ;
 - d'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance, sauf impossibilité avérée,
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (exemples : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole,

- Les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation 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,
- L'aménagement, l'extension et la réhabilitation de bâtiments existants au sein des exploitations agricoles pour des activités complémentaires d'accueil et de services touristiques (gîtes, chambres d'hôtes, ferme auberge...) ;
- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et au stockage et à l'entretien du matériel par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, téléphone, etc, y compris les ouvrages de rétention des eaux pluviales et les pylônes), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines dispositions des sections 2 et 3 pourront alors ne pas être appliqués,
- les affouillements et exhaussements de sol liés à la construction des bâtiments agricoles, aux équipements publics d'intérêt général, et aux activités autorisées dans la zone.

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

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

Non réglementé

1. Volumétrie et implantation des constructions

L'extension de constructions, ne respectant pas les règles d'implantations par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives définies au présent règlement, est autorisée sous réserve de ne pas réduire la distance de l'ensemble par rapport aux limites séparatives et voiries/emprises publiques, et si la sécurité le permet.

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée dans les cas suivants :

- le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- une démolition / reconstruction à l'identique,
- la protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- une configuration complexe de la parcelle.
- pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

- **Implantation par rapport aux emprises publiques**

Toute construction ou installation nouvelle, autres que nécessaires à des équipements collectifs ou d'intérêt général, doit être implantée à une distance au moins égale à 10 m de l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer.

Des implantations autres pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et la desserte par les réseaux publics des terrains de faibles dimensions.

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

Sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, et des dispositions d'éloignement réciproques (art. L111-3 du Code rural) telles que précisées dans le Règlement Sanitaire Départemental, les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

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

- **Emprise au sol**

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 50m².

L'emprise au sol des annexes des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 40m² à partir de la date d'approbation de la révision du PLU.

- **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 neuf mètres au faitage. En tout point d'une annexe, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 5m.

La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder 15 m au faitage, hors éléments ponctuels résultant de dispositifs techniques (cheminées, édicules, etc).

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.

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée si les projets sont de nature, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et au paysage.

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.

- **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

- **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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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.

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 et effluents d'élevage

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.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents de toutes natures dans les fossés et cours d'eau est interdite.

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.

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 50m².

L'emprise au sol des annexes des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 40m² 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 m².

- **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-bâtis 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.

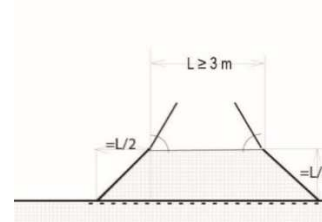
Quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière, l'autorisation de construire sera délivrée sous réserve que les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, soient traités de manière à permettre la sécurité des usagers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

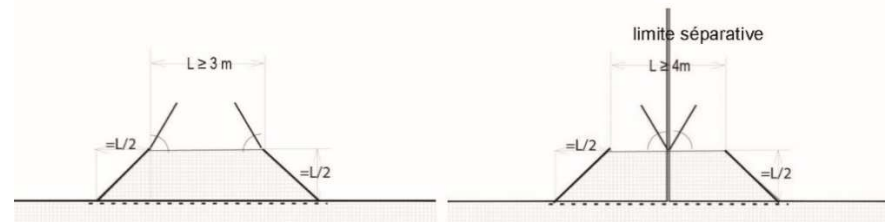
Lorsque les constructions sont implantées en recul de la limite des voies ou emprises publiques, l'accès aux voiries se fait par des entrées charretières conformément au schéma présenté ci-dessous.

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.

A decorative graphic consisting of two overlapping circles, one light gray and one dark gray, positioned on the right side of the page. A horizontal black line extends from the left edge of the page towards the center, ending just before the circles.

Annexes réglementaires

Destinations et sous-destination des bâtiments

(Arrêté du 10 novembre 2016)

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes: exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de

la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et Les équipements relatifs aux nouvelles technologies ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement forums à titre payant.

Lexique

Définitions retenues dans le lexique national d'urbanisme – prévu par le décret du 28 décembre 2015

1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

1.5. 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.

1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

1.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Liste d'essences locales

Cette annexe constitue une aide à l'application de la section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (règles relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions).

Haies basses

- Bourdaine,
- Buis commun,
- Charme commun,
- Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin,
- Coudrier,
- Epine vinette,
- Erable champêtre,
- Fusain d'Europe,
- Hêtre commun, Hêtre pourpre,
- Houx commun,
- Néflier commun,
- Nerprun purgatif,
- Poirier sauvage,
- Pommier sauvage,
- Prunellier,
- Saule cendré,
- Saule des vanniers, Saule marsault,
- Sureau noir,
- Troène commun « d'Europe »,
- Viorne lantane, Viorne obier.
- ...

Haies hautes

Essences d'arbres :

- Aulne glutineux,
- Bouleau verruqueux ou pubescent,
- Charme commun,
- Châtaignier,
- Chêne pédonculé, Chêne sessile,
- Erable champêtre, Erable plane, Erable pourpre, Erable sycomore,
- Frêne commun,
- Hêtre commun, Hêtre pourpre,
- Marronnier,
- Merisier,
- Orme,
- Saule blanc,
- Tilleul à petites feuilles.
- ...

Essences d'arbustes :

- Alisier torminal, Alisier blanc,
- Bourdaine,
- Buis commun,
- Cerisier de Sainte Lucie,
- Charme,
- Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin,
- Coudrier,
- Cytise commun,
- Erable champêtre,
- Fusain d'Europe,
- Houx commun,
- If (cette plante est toutefois toxique pour les animaux),

- Néflier commun,
- Nerprun purgatif,
- Poirier sauvage,
- Pommier sauvage,
- Prunellier,
- Prunier myrobolan,
- Saule cendré, Saule des vanniers, Saule marsault,
- Sureau noir,
- Viorne lantane, Viorne obier.
- ...

Alignements

- Aulne glutineux,
- Charme commun,
- Chêne pédonculé, Chêne sessile,
- Erable champêtre, Erable sycomore,
- Frêne commun,
- Orme,
- Saule blanc.

Végétation adaptée aux milieux humides

- Achillée sternutatoire
- Agrostide,
- Angélique,
- Aulne,
- Bouleau pubescent,
- Iris Jaune
- Glycérie et grande Glycérie (à l'exception de la *glycéria striata*),
- Guimauve
- Massette à feuilles larges
- Massette à feuilles étroites
- Plantain d'eau
- Roseau commun ou phragmite
- Vulpin bulbeux
- Vulpin genouillé
- ...

Le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme





Article L151-19 du Code de l'Urbanisme: « Le règlement peut 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, architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Gisors est riche d'un patrimoine à la fois remarquable et quotidien. La protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme est avant tout appliquée sur les éléments dits de petit patrimoine ou de patrimoine local.

Il s'agit ainsi de préserver le patrimoine qui constitue l'identité et la valeur du territoire. Ces éléments sont souvent privatifs et ne font pas l'objet d'autres protections juridiques. Afin d'éviter qu'ils ne disparaissent ou soient dénaturés de façon importante, ils font l'objet de protection au travers du PLU.

Conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces constructions sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir. Des prescriptions spécifiques ont également été édictées dans le règlement écrit afin de permettre, en cas de projet de restauration, une valorisation de ce petit patrimoine dans le respect de l'architecture et de la tradition locale. Cette protection n'impose pas de périmètre de protection ou d'avis supplémentaire de l'Architecte des Bâtiments de France sur les projets d'urbanisme.

Les immeubles repérés


<p>1 Adresse : 2 rue du Chêne d'Huy Référence cadastrale : AS n°272 Destination : habitat (<i>maison de maître, parc, chapelle, portail, communs, fossé, colombier</i>)</p> <p><u>Description :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Siècle : chapelle XV^{ème}, château et portail XVII^{ème}. • Murs : calcaire, pierre de taille • Couverture : longs pans, croupe, pignon découvert • Nombre de niveaux : 3 (manoir) <p>• Etat : bon</p>	
<p>2 Adresse : 5 rue du Chêne d'Huy Référence cadastrale : AS n°112 Destination : habitat (<i>manoir, dépendances</i>)</p> <p><u>Description :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Siècle : XVIII^{ème} • Murs : pierre de taille • Couverture : mansardée • Nombre de niveaux : 3 <p>• Etat : bon</p>	
<p>3 Adresse : 36 rue de Moiscourt Référence cadastrale : AP n°555 Destination : commerce / habitat (<i>moulin, dépendances</i>)</p> <p><u>Description :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Siècle : XII^{ème} • Murs : moellon • Couverture : ardoises • Nombre de niveaux : 3 <p>• Etat : bon</p>	
<p>4 Adresse : 12 rue de Dieppe Référence cadastrale : XB n°101 Destination : habitat</p> <p><u>Description :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Siècle : XX^{ème} • Murs : brique, enduit, pignon à échelons • Couverture : ardoises • Nombre de niveaux : 4/5 <p>• Etat : bon</p>	


Annexes règlementaires | Le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

5	Adresse : 23 route de Dieppe Référence cadastrale : AI n°399 Destination : commerce	
	<p>Description :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Siècle : XIX^{ème} • Murs : moellon enduit, briques, modénatures • Couverture : ardoises • Nombre de niveaux : 3 • Etat : bon <ul style="list-style-type: none"> • Intérêt architectural : représentatif de l'époque historique : moyen • Quartier : Gare • Statut de la propriété : privé (restaurant « <i>le palais oriental</i> ») 	


9	Adresse : 1, 2, 3, 4 avenue de l'Ormeteau ferré Référence cadastrale : AI n°68-69-70-71 Destination : habitat	
	<p>Description :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Siècle : XIX^{ème} • Murs : brique avec motifs, modénatures • Couverture : ardoises • Nombre de niveaux : 4 • Etat : médiocre <ul style="list-style-type: none"> • Intérêt architectural : représentatif de l'époque historique : moyen • Quartier : Gare • Statut de la propriété : privé 	


6	Adresse : 25 route de Dieppe Référence cadastrale : AI n°398 Destination : habitat	
	<p>Description :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Siècle : XIX^{ème} • Murs : moellon enduit, briques, modénatures • Couverture : tuiles • Nombre de niveaux : 4 • Etat : médiocre <ul style="list-style-type: none"> • Intérêt architectural : représentatif de l'époque historique : moyen • Quartier : Gare • Statut de la propriété : privé (construction dite « <i>chalet pyrénéen</i> ») 	

10	Adresse : 17 rue du Pré Nattier Référence cadastrale : XB n°30 Destination : habitat	
	<p>Description :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Siècle : XIX^{ème} • Murs : moellon, enduit, briques • Couverture : ardoises • Nombre de niveaux : 4 • Etat : bon <ul style="list-style-type: none"> • Intérêt architectural : représentatif de l'époque historique : moyen • Quartier : Centre-ville • Statut de la propriété : privé 	


7	Adresse : 5 avenue de l'Ormeteau ferré Référence cadastrale : AI n°66 Destination actuelle : habitat	
	<p>Description :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Siècle : XIX^{ème} • Murs : moellon, modénatures • Couverture : ardoises • Nombre de niveaux : 3 • Etat : bon <ul style="list-style-type: none"> • Intérêt architectural : représentatif de l'époque historique : moyen • Quartier : Gare • Statut de la propriété : privé 	


11	Adresse : 39 rue du Faubourg Cappeville Référence cadastrale : AI n°334 Destination : équipement public (accueil de personnes en situation de handicap)	
	<p>Description :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Siècle : XIX^{ème} • Murs : brique, pierre • Couverture : ardoises, mansardée • Nombre de niveaux : 3 • Etat : bon <ul style="list-style-type: none"> • Intérêt architectural : représentatif de l'époque historique : moyen • Quartier : gare • Statut de la propriété : privé 	


8	Adresse : 6 avenue de l'Ormeteau ferré Référence cadastrale : AI n°67 Destination : habitat	
	<p>Description :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Siècle : XIX^{ème} • Murs : moellon enduit, modénatures • Couverture : ardoises • Nombre de niveaux : 3 • Etat : bon <ul style="list-style-type: none"> • Intérêt architectural : représentatif de l'époque historique : moyen • Quartier : Gare • Statut de la propriété : privé 	


12	Adresse : 9, 11, 13, 15, 17, 19 allée du Bouloir Référence cadastrale : AL n°173 à 178 Destination : habitat	
	<p>Description :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Siècle : XIX^{ème} • Murs : appareillage, briques, modénatures • Couverture : ardoises • Nombre de niveaux : 4 • Etat : bon <ul style="list-style-type: none"> • Intérêt architectural : représentatif de l'époque historique : moyen • Quartier : Bouloir • Statut de la propriété : privé 	

Annexes règlementaires | Le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

13	Adresse : 6 rue François Cadennes Référence cadastrale : XB n°43 Destination : habitat	
	<p>Description :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Siècle : XIX^{ème} • Murs : appareillage moellon • Couverture : tuiles • Nombre de niveaux : 3 • Etat : bon <ul style="list-style-type: none"> • Intérêt architectural : représentatif de l'époque historique : moyen • Quartier : Centre-ville • Statut de la propriété : privé 	

14	Adresse : 8 rue François Cadennes Référence cadastrale : XB n°196 Destination : habitat	
	<p>Description :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Siècle : XIX^{ème} • Murs : appareillage moellon • Couverture : tuiles • Nombre de niveaux : 3 • Etat : bon <ul style="list-style-type: none"> • Intérêt architectural : représentatif de l'époque historique : moyen • Quartier : Centre-ville • Statut de la propriété : privé 	

15	Adresse : 1 ter rue du Grand champ fleury Référence cadastrale : XI n°94 Destination : habitat	
	<p>Description :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Siècle : XIX^{ème} • Murs : briques, modénatures • Couverture : tuiles • Nombre de niveaux : 2 • Etat : bon <ul style="list-style-type: none"> • Intérêt architectural : représentatif de l'époque historique : moyen • Quartier : Centre-ville • Statut de la propriété : privé 	

16	Adresse : 2, 4, 6, 8, 10, 12 rue Pierre Sémard Références cadastrales: AH n°20-21-22-23-24-25-26 Destination : habitat	
	<p>Description :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Siècle : XIX^{ème} • Murs : briques, modénatures • Couverture : tuiles • Nombre de niveaux : 4 • Etat : bon <ul style="list-style-type: none"> • Intérêt architectural : représentatif de l'époque historique : fort • Quartier : Gare • Statut de la propriété : privé 	

17	Adresse : 3 rue Baléchoux Références cadastrales : XK n°87 Destination : habitat Description : Siècle : XVII ^{ème} Murs : appareillage de pierres Couverture : ardoise Nombre de niveaux : 4 Etat : bon Intérêt architectural : une des plus anciennes constructions de Gisors (1 ^{ère} moitié du XVII ^{ème}) Intérêt historique : important Quartier : Centre-ville Statut de la propriété : privé	

18	Adresse : 11 rue du Faubourg de Neaufles Références cadastrales : XH n°295 et 297 Destination : habitat Description : Siècle : XVIII ^{ème} Murs : appareillage de pierres, briques Couverture : ardoise Nombre de niveaux : 3 Etat : bon Intérêt architectural : maison de maître Intérêt historique : modéré Quartier : Centre-ville Statut de la propriété : privé	