

Commune de BAZINCOURT SUR EPTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

*Béatrice Dumontier,
Maire*



APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
12 MARS 2020

5a

REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>3</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>9</u>
ZONE UA	11
ZONE UB	25
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</u>	<u>35</u>
ZONE 1 AUm	37
ZONE 2 AU	47
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)</u>	<u>53</u>
ZONE A	55
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)</u>	<u>65</u>
ZONE N	67
Secteur NL1	77
Secteur NL2	87

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Bazincourt sur Epte dont le hameau de Thierceville.

Article 2 - Portées respectives du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé à la page suivante).

b) Aux termes de l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. » Ces dispositions sont applicables même en présence d'un POS ou d'un PLU en vigueur.

c) Les dispositions prévues aux titres I, II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan.

Article 3 - Portées du règlement à l'égard d'autres législations en vigueur

Les dispositions du présent règlement s'applique sous réserve du droit des tiers.

Article 4 - division du territoire en zones et prescriptions particulières

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du règlement.

Ces documents graphiques fait en outre apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER).
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- les éléments de paysage et les immeubles à protéger au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme.
- les cheminements à protéger au titre de l'article L.123-1-5(6°) du Code de l'Urbanisme.

Article 5 - Adaptations mineures

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

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 - Permis de démolir

En application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à l'obtention préalable d'un permis de démolir, les démolitions des constructions existantes dans les zones qu'elle aura déterminée (tout ou partie du territoire).

Article 7 - Droit de préemption urbain

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

Article 8 – Edification de clôtures

En application de l'article L. 421-12 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire).

REGLES GENERALES D'URBANISME

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-2 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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.

ARTICLE R. 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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.

ARTICLE R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone

Zone urbaine caractérisée par une forte concentration du bâti ancien. Les deux noyaux de zone urbaine ancienne sont localisées dans le bourg de Bazincourt ainsi qu'à Thierceville. Outre le caractère ancien des constructions, de la densité bâtie, la zone UA accueille les quelques équipements publics existants (mairie, école) à Bazincourt.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les constructions ou installations à usage industriel, ou d'entrepôt.
- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 100 m².
- les installations classées ou non, soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement complétée par la Loi n° 92.3. du 3 janvier 1992.
- les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules ainsi que l'utilisation des caravanes ou mobil homes à usage d'habitation permanente.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 100 m².

- les groupes de garages individuels s'ils sont liés à une opération à usage d'habitation et qu'ils ne présentent qu'un seul accès vers la voie publique ouverte à la circulation.

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à une opération visée autorisée dans la zone.

- l'extension ou la modification des bâtiments agricoles existants, dans la mesure où il n'en résulte pas des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeur, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- les installations classées ou non au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires (bruit, poussière, émanation d'odeurs, circulation, risque d'incendie ou d'explosion).

- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Certaines parties du territoire sont concernées par les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Epte aval. Il est conseillé de consulter l'annexe du dossier de PLU relative au PPRI.

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Aucun nouvel accès automobile ne sera autorisé sur la section de la rue Principale (Chemin du Buisson Bleu) mise en évidence sur le plan de découpage en zones n°5c .

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

À défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitations, ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111.12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement sur le terrain d'assiette de l'opération si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces derniers doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public aménagé en souterrain, ou par les énergies renouvelables.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

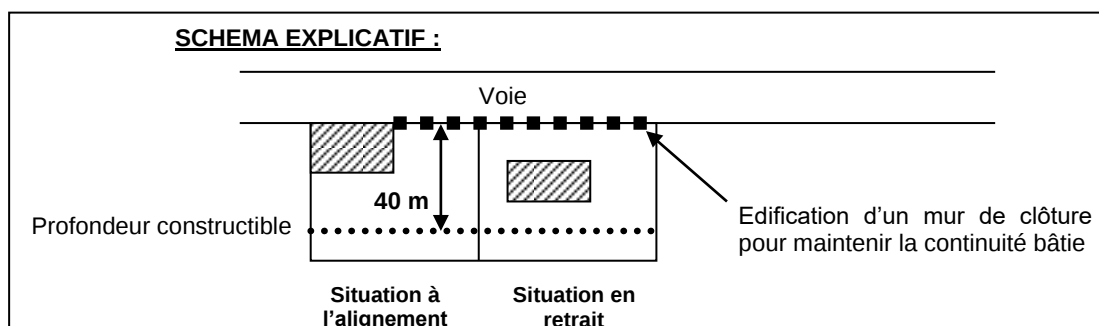
- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement, si une continuité visuelle est assurée dans les conditions fixées ci-après.

Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article UA11. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes et aux annexes des bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du PLU.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 40 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante qui n'a pas pour effet de réduire la marge initiale.
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante.



Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à ces limites.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une construction existante.
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la surface totale du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR AU FAÎTAGE :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans le cas d'un terrain situé en contrebas de la voie desservant la construction projetée, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de l'axe de la voie, au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans le cas d'un terrain en pente surplombant la voie de desserte, la hauteur est mesurée à partir de la cote d'altitude la plus défavorable relevée sur la partie du terrain recevant la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée. Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines, etc

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m au faîtage soit R+1+combles aménageables pour les habitations et leurs annexes accolées.

En cas d'extension d'un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du PLU et dont la hauteur est supérieure celle autorisée, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 6 m au faîtage.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées. Il pourra alors être fait abstraction des règles ci-après concernant l'aspect extérieur des constructions.

ASPECT

Toute architecture d'une autre région est interdite.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

MATERIAUX

L'emploi des matériaux anciens locaux est vivement recommandé (brique, pierre calcaire) pour la modification ou la rénovation de constructions anciennes.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil, sur les briques ou sur les pierres de taille sont interdits.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre, gamme de gris, sable, ocre,...) à l'exclusion du blanc pur.

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge, à l'exclusion de la teinte flammée, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

MENUISERIES

Les fenêtres des constructions à usage d'habitation visibles des voies publiques seront plus hautes que larges.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Les volets seront en bois peint ou en PVC, à barres et sans écharpes.

TOITURES

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants inclinés à 35° minimum sur l'horizontale. Cette disposition ne concerne pas les annexes.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment attenant.

À l'exception des vérandas, les toitures des habitations et annexes seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite, soit en tuiles de teinte orangée en terre cuite, soit en ardoises posées droites.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toitures en cas de pose de panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques.

Les relevés de toitures (dits chiens assis) sont interdits.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges.

ANNEXES

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

L'utilisation du bois est vivement recommandée sauf lorsque l'annexe projetée concerne une construction ancienne traditionnelle.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées ou placées en des lieux non visibles des voies qui desservent la construction.

CLOTURES

Les clôtures minérales sur rue auront une hauteur maximale de 1,80 m. Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein utilisant la brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement), la pierre calcaire ou des matériaux recouverts d'un enduit ton pierre,
- soit d'un muret utilisant la brique la pierre calcaire ou des matériaux recouverts d'un enduit ton pierre, et surmonté d'une palissade en PVC, ou d'une grille. Dans ce cas, la hauteur de la partie pleine ne pourra être inférieure à 1,40 m.

Les clôtures sur rues végétales pourront être doublées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur. L'utilisation du PVC est autorisée.

Dans tous les cas, l'utilisation de brises vues en lamelles de PVC est interdite.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux ainsi qu'à l'aide de plaques métalliques donnant un aspect provisoire sont interdites.

En limite séparative, les plaques de béton armé sont limitées à une plaque de 25 cm de hauteur maximum en soubassement, mesurée par rapport au niveau du terrain après travaux.

PROTECTIONS PARTICULIÈRES

Les immeubles remarquables protégés en application de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme doivent être conservés en l'état. Seules les réparations ou restaurations sont autorisées à condition de respecter le style architectural initial et de ne pas dénaturer la façade principale (symétrie des ouvertures à conserver...). En cas de démolition partielle ou totale, une demande de permis de démolir doit être effectuée en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme. La démolition ne peut être accordée que pour l'un des motifs suivants :

- la démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la construction,
- la démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre),
- l'état du bâtiment est tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement.

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement,
- pour les constructions à usage de commerce :
 - . non réglementé.
- pour les hôtels et les restaurants :
 - . 1 place de stationnement par chambre,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
- pour les établissements recevant du public :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher minimum.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES COMMUNS

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plusieurs logements d'habitation, les aires plantées ou de récréation seront ouvertes sur l'espace public.

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UB

Caractère de la zone

Zone urbaine récente, occupée par des constructions de type pavillonnaire et essentiellement consacrée à l'habitat. Elle reconnaît les différentes opérations de lotissements qui ont progressivement modifié la silhouette du noyau bâti originel tant à Bazincourt qu'à Thierceville.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- les constructions et installations à usage commercial, artisanal, industriel, agricole ou forestier, de bureaux et d'entrepôt.
- les groupes de garages individuels.
- les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs
- les affouillements et exhaussements du sol visés non liés à une opération autorisée dans la zone.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.
- les établissements hippiques ou équestres.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisation du sol ci-après :

- les constructions à usage de bureaux (professions libérales...) à condition de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation existante ou projetée ; la surface de plancher consacrée au bureau ne pourra excéder 25 % (en une ou plusieurs fois) de la surface de plancher de l'habitation.
- les groupes de garages individuels s'ils sont liés à une opération à usage d'habitation et qu'ils présentent un accès unique sur la voie ouverte à la circulation publique.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Certaines parties du territoire sont concernées par les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Epte aval. Il est conseillé de consulter l'annexe du dossier de PLU relative au PPRI.

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111.12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces derniers doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public aménagé en souterrain, ou par les énergies renouvelables.

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

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

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante.
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installation) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR AU FAÏTAGE :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 m au faîtage y compris pour les annexes accolées à l'habitation.

La hauteur maximale des bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher) est fixée à 5 m au faîtage dès lors qu'ils ne sont pas accolés à l'habitation.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les constructions faisant appel à des solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées. Il pourra alors être fait abstraction des règles ci-après concernant l'aspect extérieur des constructions.

ASPECT

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre-rose....) à l'exclusion du blanc pur.

Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction.

Les constructions à ossature en bois sont autorisées.

TOITURES

À l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes, soit en ardoises naturelles ou matériaux de teinte ardoise en pose droite.

ANNEXES

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles peuvent être constituées de murs, de barrières en bois, ou de grillage de couleur verte doublés de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées.

Les clôtures en plaques de béton brut non traité sont interdites. Toutefois, elles sont autorisées en soubassement mais sont limitées à une plaque de 25 cm de hauteur maximum, mesurée par rapport au niveau du terrain après travaux.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux ainsi qu'à l'aide de plaques métalliques donnant un aspect provisoire sont interdites. Les brises vues en lamelles PVC et l'utilisation de dosses façon ranch sont également interdits.

ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'opérations à usage d'habitations collectives un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation,

- . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

- pour les constructions à usage de bureaux,

- . 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

ZONE 1 AUm

Caractère de la zone

Zone d'extension future favorisant la mixité des fonctions (habitat et équipements publics) et la mixité sociale (diversité de l'offre en logements).

La zone 1 AUm, urbanisable de suite, se situe au nord du bourg, en rive est de la rue de Beauregard au sud du lotissement du Clos de l'Epte.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les opérations d'aménagement ou de construction destinées principalement à l'habitat à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone et qu'elles respectent les orientations particulières d'aménagement définies pour ce même secteur.
- les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureaux ainsi que des équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations ou ouvrages).
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- Il est rappelé que pour tout programme de logements envisagé dans la zone, un pourcentage minimal de 15% de logements locatifs aidés devra être respecté, conformément à l'article L.123-1-5(16°) du Code de l'Urbanisme.
- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Certaines parties du territoire sont concernées par les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Epte aval. Il est conseillé de consulter l'annexe du dossier de PLU relative au PPRI.

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

À défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement sur le terrain d'assiette de l'opération si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

ELECTRICITE

Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 3 m.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions implantées en limite séparative sont autorisées.

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

Non réglementé.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 50% de la surface totale du terrain d'assiette.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR AU FAÎTAGE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc... ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 5 m au faîtage.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les solutions constructives visant à favoriser les économies d'énergie sont autorisées.

ASPECT

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits talochés ou grattés fin de teinte rappelant la pierre utilisée localement.

Les constructions à ossature bois sont autorisées.

TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

ANNEXES

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal ; le bois est autorisé.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou dissimulées par des plantations.

Les annexes réalisées en plaques de béton sont interdites.

CLOTURES

Les clôtures minérales sur rue auront une hauteur maximale de 1,80 m. Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein utilisant la brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement), la pierre calcaire ou des matériaux recouverts d'un enduit ton pierre,

- soit d'un muret utilisant la brique la pierre calcaire ou des matériaux recouverts d'un enduit ton pierre, et surmonté d'une palissade en PVC, ou d'une grille. Dans ce cas, la hauteur de la partie pleine ne pourra être inférieure à 1,40 m.

Les clôtures sur rues végétales pourront être doublées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur. L'utilisation du PVC est autorisée.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux ainsi qu'à l'aide de plaques métalliques donnant un aspect provisoire sont interdites.

ABORDS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitations collectives un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES COMMUNS

Dans le cas d'une opération de construction, les aires plantées ou de récréation seront ouvertes sur l'espace public.

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE 2 AU

Caractère de la zone

Zone d'extension future qui permettra à terme de relier la partie haute du village et le secteur de la future mairie.

La zone 2AU sera urbanisable après modification du PLU. L'insuffisance des réseaux en fait une réserve foncière et permet d'étaler dans le temps les opérations de constructions.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone et qu'elles respectent les orientations particulières d'aménagement définies sur ce même secteur.
- les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureaux ainsi que des équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations ou ouvrages).
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- Il est rappelé que pour tout programme de logements envisagé dans la zone, un pourcentage minimal de 15% de logements locatifs aidés devra être respecté, conformément à l'article L.123-1-5(16°) du Code de l'Urbanisme.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Certaines parties du territoire sont concernées par les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Epte aval. Il est conseillé de consulter l'annexe du dossier de PLU relative au PPRI.

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions édifiées en retrait de l'alignement sont autorisées.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

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

Non réglementé.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Non réglementé.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pour toute construction, le COS est fixé à 0.

Le COS n'est pas applicable aux équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

ZONE A

Caractère de la zone

Zone protégée en raison de la valeur agricole des terres. Les terres cultivées s'affirment nettement dans le paysage, faisant ainsi contraste avec les paysages de vallée observés le long de l'Epte.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole implantées à proximité du siège d'exploitation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme...) dans la mesure où cette diversification reste nécessaire à l'exploitation agricole existante.
- les carrières de marne sous réserve qu'elles aient un usage agricole et un but non commercial.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue, etc.).
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Certaines parties du territoire sont concernées par les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Epte aval. Il est conseillé de consulter l'annexe du dossier de PLU relative au PPRI.

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

À défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers. L'alimentation des constructions à usage d'habitation par forage ou puits particulier est soumise à déclaration auprès des services de la DDASS ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

ASSAINISSEMENT

- **1. Eaux usées :**

Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité agricole, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la pente et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise des voies publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes situées à moins de 10 mètres de l'emprise des voies dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toutes les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m des limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage soit R+ combles aménageables.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 5 m au faîtage.

La hauteur des bâtiments à usage agricole est limitée à 15 mètres au faîtage.

En cas d'extension d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à celle fixée, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales...).

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

ASPECT

Les dispositions de l'article R. 111-21 restent applicables.

L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou de constructions de grande hauteur doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'au milieu des champs...).

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie et qui répondent au concept de développement durable sont autorisées. Il pourra alors être fait abstraction des règles ci-après concernant l'aspect extérieur des constructions.

MATERIAUX

Les bâtiments à usage d'activités agricoles seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts
- soit en profilés divers aux tonalités dénuées d'agressivité (rouge...),
- soit en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant la pierre utilisée localement (à l'exclusion du blanc pur).

La ou les teintes employées devront s'harmoniser avec le paysage environnant et rappeler la végétation ou la terre.

TOITURES

La pente des toitures des bâtiments à usage d'activité agricole ne pourra être inférieure à 12° sur l'horizontale. Les toitures comporteront deux versants.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

ANNEXES

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront soit enterrées soit dissimulées par des plantations.

Les plaques de béton brute non traité sont interdites.

CLÔTURES

Les clôtures, autres que celles habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière, seront composées de haies vives reprenant les essences acclimatées ; elles peuvent être doublées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur.

Les plaques de béton brut non traité sont interdites.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux ainsi qu'à l'aide de plaques métalliques donnant un aspect provisoire sont interdites.

PROTECTION PARTICULIERE

Les éléments du paysage répertoriés aux plans n° 5b et 5c sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme dans les conditions suivantes :

. Haies à protéger

Des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies,...)
- accès à une construction ou une installation. Dans ce cas, la largeur de la trouée est limitée à 4 m.

. Boisements

Les boisements identifiés au plan sont protégés au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont autorisés à condition d'être compensés par des plantations sur une surface au moins équivalente à la surface défrichée et située sur le même terrain ou à proximité.

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés répertoriés comme espaces boisés classés à conserver sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les dépôts et aires de stockage permanents agricoles doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N protège les secteurs naturels de qualité paysagère ou écologique. Elle concerne principalement le secteur de la vallée de l'Epte et la partie du territoire couvert par le Bois de Bazincourt sur Epte. Il existe certains écarts bâtis sur le plateau agricole qui sont identifiés (secteur Nh). La zone N présente également quelques constructions remarquables (ex : Château Saussard).

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans le secteur Nh :

- l'extension des constructions existantes, dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire pour les constructions à usage d'habitation et sous réserve que l'extension ne dépasse pas 25% de la surface de plancher réalisée avant l'entrée en vigueur du PLU.
- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.
- les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte).
- les abris pour animaux dont l'emprise au sol n'excède pas 100 m².
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Dans toute la zone N, sauf le secteur Nh :

- les équipements d'infrastructure (voirie, réseaux divers, transport, ...).
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- l'extension de faible importance des immeubles existants sous réserve que l'extension projetée ne dépasse pas (en une ou plusieurs fois) 10 % de la Surface de plancher réalisée avant l'entrée en vigueur du présent PLU.

Dans toute la zone N :

Certaines parties du territoire sont concernées par les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Epte aval annexé au PLU.

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

À défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

À défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement sur le terrain d'assiette de l'opération si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes situées à moins de 5 mètres de l'emprise des voies dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces dernières.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

La hauteur maximale des annexes et abris est limitée à 5 m au faîtage.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

ASPECT

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Pour les constructions isolées, compte tenu de la sensibilité paysagère de la zone N, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir leur insertion dans le paysage.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées. Il pourra alors être fait abstraction des règles ci-après concernant l'aspect extérieur des constructions.

MATERIAUX

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant la pierre utilisée localement (à l'exclusion du blanc pur).

La ou les teintes employées devront s'harmoniser avec le paysage environnant et rappeler la végétation ou la terre.

L'utilisation d'éléments en béton ou ciment précontraints et de bardage ou profilés divers est interdite.

TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les tuiles mécaniques avec des côtes verticales apparentes sont autorisées pour couvrir des annexes, granges ou bâtiments agricoles ; elles seront de teinte rosée ou orangée.

ANNEXES

Les murs et toitures des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

CLÔTURES

Les clôtures, autres que celles habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière, seront composées de haies vives ; elles peuvent être doublées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur.

Les plaques de béton brute non traitées sont interdites.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les immeubles remarquables protégés en application de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme doivent être conservés en l'état. Seules les réparations ou restaurations sont autorisées à condition de respecter le style architectural initial et de ne pas dénaturer la façade principale (symétrie des ouvertures à conserver...). En cas de démolition partielle ou totale, une demande de permis de démolir doit être effectuée en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme. La démolition ne peut être accordée que pour l'un des motifs suivants :

- la démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la construction,
- la démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre),
- l'état du bâtiment est tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement.

Les boisements situés au lieu-dit « le Bois Rouget » (entre la zone 1AUm et 2AU) font l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont autorisés à conditions qu'ils n'excèdent pas 10 % de la parcelle boisée et qu'ils soient liés à l'aménagement d'équipements publics. La partie des boisements pouvant recevoir des aménagements légers (mobilier urbain, parcours de santé, ...) est limitée à 20 %.

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

PLANTATIONS

Les espaces libres après construction doivent faire l'objet d'un traitement minéral ou végétal.

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTEUR N_{L1}

Caractère de la zone

Le secteur NL1 concerne le château de Bobigny situé dans le hameau de Thierceville. Ce dernier présente une vocation socioculturelle et de loisir.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations en lien avec les activités socioculturelles et de loisir existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.
- les établissements recevant du public dès lors qu'ils abritent une activité annexe présentant un lien avec l'activité principale autorisée dans la zone (formation, loisirs,...)
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Certaines parties du territoire sont concernées par les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Epte aval annexé au PLU.

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

À défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

À défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement sur le terrain d'assiette de l'opération si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes situées à moins de 5 mètres de l'emprise des voies dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes situées elles-mêmes en limites séparatives ou à moins de 3 mètres, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas leur implantation à réduire la marge initiale.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

ASPECT

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées. Il pourra alors être fait abstraction des règles ci-après concernant l'aspect extérieur des constructions.

MATERIAUX

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant la pierre utilisée localement (à l'exclusion du blanc pur).

La ou les teintes employées devront s'harmoniser avec le paysage environnant et rappeler la végétation ou la terre.

L'utilisation d'éléments en béton ou ciment précontraints et de bardage ou profilés divers est interdite.

TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les tuiles mécaniques avec des côtes verticales apparentes sont autorisées pour couvrir des annexes, granges ou bâtiments agricoles.

ANNEXES

Les murs et toitures des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

CLÔTURES

Les clôtures, autres que celles habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière, seront composées de haies vives ; elles peuvent être doublées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur.

Les plaques de béton brut non traitées sont interdites.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux ainsi qu'à l'aide de plaques métalliques donnant un aspect provisoire sont interdites.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les immeubles remarquables protégés en application de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme doivent être conservés en l'état. Seules les réparations ou restaurations sont autorisées à condition de respecter le style architectural initial et de ne pas dénaturer la façade principale (symétrie des ouvertures à conserver). En cas de démolition partielle ou totale, une demande de permis de démolir doit être effectuée en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme. La démolition ne peut être accordée que pour l'un des motifs suivants :

- la démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la construction,
- la démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre),
- l'état du bâtiment est tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement.

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum pour les établissements recevant du public 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTEUR N_{L2}

Caractère de la zone

Le secteur NL2 concerne le lieu-dit « la Râpée » où est localisée une activité d'hôtellerie-restauration (Château de la Râpée).

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations en lien avec à l'activité d'hôtellerie-restauration existante avant l'entrée en vigueur du PLU.
- les constructions, installations, ouvrages nécessaires à la gestion, à l'entretien, au fonctionnement des activités existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Certaines parties du territoire sont concernées par les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Epte aval annexé au PLU.

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

À défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

À défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement sur le terrain d'assiette de l'opération si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

ASPECT

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées. Il pourra alors être fait abstraction des règles ci-après concernant l'aspect extérieur des constructions.

MATERIAUX

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant la pierre utilisée localement (à l'exclusion du blanc pur).

La ou les teintes employées devront s'harmoniser avec le paysage environnant et rappeler la végétation ou la terre.

L'utilisation d'éléments en béton ou ciment précontraints et de bardage ou profilés divers est interdite.

TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les tuiles mécaniques avec des côtes verticales apparentes sont autorisées pour couvrir des annexes, granges ou bâtiments agricoles.

ANNEXES

Les murs et toitures des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

CLÔTURES

Les clôtures, autres que celles habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière, seront composées de haies vives ; elles peuvent être doublées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur.

Les plaques de béton brut non traitées sont interdites.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux ainsi qu'à l'aide de plaques métalliques donnant un aspect provisoire sont interdites.

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les hôtels et restaurants :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

- pour les établissements recevant du public :
 - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.