

Commune de

ERAGNY sur EPTE

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT DES ZONES

APPROBATION

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal
en date du :

- 8 DEC. 2006 -



Liberté . Égalité . Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE DE L'OISE



Direction
Départementale
de l'Équipement
de l'Oise

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT

Arrondissement d'Aménagement Territorial de Beauvais

Pôle Aménagement

Commune de ÉRAGNY SUR EPTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

18 DEC. 2013

RÈGLEMENT ÉCRIT - EXTRAIT

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DES SOLS

A) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme approuvé se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-26.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles :

- R 111-2 : salubrité et sécurité publique;
- R 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique;
- R 111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement;
- R 111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement;
- R 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire;
- R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

qui restent en vigueur (cf ci-après les dispositions de ces articles);

B) Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux , constructions et installations dans certains cas (articles L 111-7 à L 111-11 , L 123-5 , L 123-6 , ... du Code de l'Urbanisme) .

C) Il peut être opposé un refus sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions et installations à réaliser sur des terrains compris dans une opération ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (article L 421-4 du code de l'urbanisme) .

D) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont annexés au dossier de P.L.U. (article L.126-1 du Code de l'urbanisme).

E) Les documents graphiques du règlement font apparaître s'il y a lieu , à titre d'information (articles R 123-11 et R 123.12 du Code de l'urbanisme) :

- Les Secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels (inondations , affaissements , éboulements , ...) ou technologiques justifient que soient interdites ou soumises à conditions les constructions et installations de toute nature, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols
- Les Secteurs délimités en zones urbaines, où sont interdites pour une durée maximale de cinq ans dans l'attente de l'approbation d'un Projet d'Aménagement Global, les constructions ou installations d'une superficie importante (le seuil et la date butoir sont indiqués au plan).
- Les Secteurs où un Plan Masse coté à 3 dimensions définit des règles spéciales

F) Les annexes indiquent à titre d'information et s'il en existe , certains périmètres particuliers tels que :

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain (D.P.U.) ,
- les périmètres des secteurs dans lesquels a été approuvé un plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) ,
- etc ... (articles R 123-13 et R 123.14 du Code de l'urbanisme

G) Après approbation du Plan Local d'Urbanisme , certains types de travaux doivent faire l'objet d'une déclaration ou d'une demande d'autorisation ; il s'agit notamment :

- des clôtures soumises à déclaration préalable (articles L 441-1 et suivants & R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- des installations et travaux divers soumis à autorisation (articles L 442-1 et suivants & R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme);
- des coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques;
- des défrichements soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311-1 du Code Forestier ; à noter que toutes les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques;

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A) Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé :

- en zones urbaines (indicatif U) qui peuvent correspondre aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
- en zones à urbaniser (indicatif AU) ; y sont classés les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation
- en zones agricoles (indicatif A) , comportant les secteurs de la commune , équipés ou non , à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
- en zones naturelles et forestières (indicatif N) regroupant les secteurs 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.

dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones .

B) Les dispositions du présent règlement applicables dans chacune des zones figurent dans les chapitres correspondants :

- au titre II pour les zones urbaines ,
- au titre III pour les zones à urbaniser
- au titre IV pour les zones agricoles
- au titre V pour les zones naturelles et forestières

A chaque zone correspond un chapitre où les dispositions sont précisées en quatorze articles (article R 123-9 du Code de l'urbanisme):

- Art. 1 :** Occupations et utilisations du sol interdites
- Art. 2 :** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Art. 3 :** Conditions de desserte par les voies et d'accès aux voies ouvertes au public
- Art. 4 :** Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement
- Art. 5 :** Superficie minimale des terrains constructibles , si dispositif d'assainissement non collectif
- Art. 6 :** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Art. 7 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Art. 8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Art. 9 :** Emprise au sol des constructions
- Art. 10 :** Hauteur maximale des constructions
- Art. 11 :** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Art. 12 :** Obligations en matière d'aires de stationnement
- Art. 13 :** Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux & loisirs, plantations
- Art. 14 :** Coefficient d'occupation du sol

- Les articles 6 et 7 doivent obligatoirement être réglementés (documents écrits ou graphiques)
- Les règles peuvent être différentes selon la destination des constructions : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, entrepôts, exploitation agricole ou forestière.
- Il peut être prévu des règles particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

A) Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation , à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol)
- la configuration des parcelles) article L 123-1 du Code de l'urbanisme
- le caractère des constructions avoisinantes)

B) Toutefois , 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 de l' immeuble avec lesdites règles , ou qui sont sans effet à leur égard (décisions du Conseil d'Etat).

ARTICLE 5- DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Après approbation du Plan Local d'Urbanisme , la commune peut, par délibération du Conseil Municipal, instituer un Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) , sur tout ou partie des zones urbaines ou à urbaniser délimitées par le plan (article L 211-1 du Code de l'urbanisme) .

oooooooooooo

CODE DE L'URBANISME

ARTICLES APPLICABLES EN PRESENCE D'UN P.L.U.

ARTICLE R 111-2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R 111-3-2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R 111-4 :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE R 111-14-2 :

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n.76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R 111-15 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er oct. 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

ARTICLE R 111-21 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

oooooooooooo

AUTRES ARTICLES

ARTICLE L 111-7

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2).

ARTICLE L 111-8

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L. 111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

ARTICLE L 123-6 (extrait)

A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

oooooooooooo

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Extrait de l'article R. 123-5 du code de l'urbanisme :

Peuvent être classés en zone urbaine, 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.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone : Cette zone correspond au secteur aggloméré du village.

Elle est destinée à recevoir , outre l'habitat, les activités non nuisantes qui en sont le complément normal.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits sauf conditions précisées à l'article 2

- 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 groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation ;
- les établissements hippiques supérieurs à 3 chevaux ;
- les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443.3 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443.13.1° du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R. 444.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés à l'article R 442.2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,...(à l'exclusion des aires de jeux communales ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442.2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue aux articles R. 444. et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les dépôts de vieux véhicules visés à l'article R 442.2 (alinéa b) du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :
--

I Rappels :**Vestiges Archéologiques :**

Ce secteur est susceptible de contenir des vestiges archéologiques ; toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologiques ;

Permis de Démolir :

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par mesure de protection du patrimoine bâti ;

II Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autre que celles qui sont interdites à l'article 1.**III Toutefois sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après.****Activités nouvelles :**

- Il est rappelé que les constructions à usage d'habitation situées dans une bande de 30m et 100m de la voie (RD 915) classée de type 4 et 3 (arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999) devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolement des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. (voir plan de zonage au 1/2000°).

- les constructions et installations destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (commerces ou activités de proximité, etc ...) et que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;

- les installations classées ou non soumis à déclaration uniquement, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion ;

- l'extension ou la modification des installations existantes classées ou non, à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;

- les installations classées ou non, liées directement à l'agriculture à l'exclusion de l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976 pour la protection de l'environnement complétée par la loi n° 92.3 du 3 Janvier 1992 ;

l'élevage à caractère familial de chevaux dans la mesure où cela n'excède pas 3 chevaux

Abris :

- les abris de jardin dans les parties de la zone UA figurant aux documents graphiques comme "terrains cultivés à protéger en zone urbaine" (article L 123.1 - 9° du Code de l'Urbanisme) sous réserve qu'ils n'excèdent pas une emprise au sol de 12 m² ;

Divers :

- Il pourra être fait abstraction des prescriptions des articles 3 à 13 pour :

- ♦ les immeubles existants avant la mise en vigueur du présent document qui peuvent être réparés et aménagés, (des extensions ou additions de faible importance peuvent être autorisées)
- ♦ les constructions, aménagements ou installations liés et nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, antennes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue, voirie,...),
- ♦ la reconstruction en cas de sinistre à condition que la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) soit au plus égale à l'ancienne

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**Desserte et accès:**

La desserte des terrains par les voies publiques ou privées doit se faire dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ; les caractéristiques de ces voies doivent permettre d'assurer la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques ou de celle des personnes utilisant ces accès , ils doivent être adaptés à l'opération future et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies , l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre ;

Pour être constructible, un terrain doit être directement desservi par une voie équipée ouverte à la circulation publique ; sauf en cas de reconstruction , réparation , restauration , transformation ou extension de constructions existantes déjà desservies par des accès pris sur des fonds voisins ,

Voies :

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

Les dimensions , formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles doivent supporter et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Les voies en impasse à créer dont la longueur est supérieure à 40 m. doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour ;

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU , D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**Réseau d'eau :**

L'alimentation en eau doit être assurée par branchement sur le réseau public

Réseau d'électricité :

Dans le cas de lotissements, d'ensembles de construction ou d'autres aménagements nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), le réseau d'électricité doit être aménagé en souterrain ;

Réseau d'assainissement : eaux usées :

Toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) ;

Réseau d'assainissement - Eaux Pluviales :

Les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits.
En cas d'impossibilité de se raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration possédant une zone tampon entre le tuyau d'arrivée et le fond de bassin est à privilégier.
Les eaux pluviales issues des toitures seront canalisées séparément des eaux de ruissellement.
Les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF:

Sans objet , l'ensemble de la zone est desservi par le réseau d'assainissement collectif

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques , soit avec un retrait d'au moins 5 m. :

Toutefois, une autre disposition peut être adoptée , lorsque la construction projetée jouxte sur le terrain d'assiette ou sur le terrain voisin , une construction existante en bon état , elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction ; il en est de même si le projet concerne la transformation , l'adaptation ou la restauration d'une construction existante ;

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Les dispositions ci - dessus ne sont pas applicables aux constructions existantes en cas :

- de travaux ayant pour objet leur adaptation , leur réfection ou leur extension limitée , *(dans la limite de 20% de la SHON existante)*.
- de réhabilitation de bâtiments anciens présentant un caractère architectural intéressant ;

Les dispositions précisées ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ;

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives ; sur l'autre limite séparative, les constructions doivent être implantées en limite ou à une distance minimale de 3m.

Les dispositions précisées ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ;

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui , a l'appui de ces baies , serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal ;

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 ;

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain ;

Les dispositions précisées ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ;

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m. au faîtage soit, R+1+C.

La hauteur des constructions annexes non contiguës est limitée à 6 m. au faîtage ;

La hauteur des abris de jardin est fixée à 2.20 m à l'égout du toit ;

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus , la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur du bâtiment existant ;

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (gaines techniques , colonnes d'aération , cheminées et autres structures verticales) ;

Les dispositions précisées ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ;

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS , PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE , ...:

- **Aspect extérieur des constructions :**

Aspect général :

Avant toute construction , il est recommandé de s'inspirer du cahier des recommandations architecturales du Vexin Sablons, réalisé par le CAUE et annexé au présent règlement ;

Les constructions , par leur situation , leur architecture , leurs dimensions ou leur aspect extérieur , ne doivent pas 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 ;

Toute modification ou extension des constructions doit avoir , par ses dimensions , son architecture et la nature des matériaux , un aspect similaire au bâtiment existant afin d'en préserver le caractère ;

Toute modification ou extension des constructions doit , par ses dimensions , son architecture et la nature des matériaux employés , contribuer au maintien ou à l'amélioration du caractère du bâtiment existant ;

En particulier , toute restauration , réparation , adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle doit être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre , enduits anciens , etc ...) ;

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

Toute architecture étrangère à la région est interdite

Façades et Matériaux :

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses , parpaings , etc...) doivent l'être d'enduits grésés , talochés ou gratté de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris , sable , ocre, ...) à l'exclusion du blanc pur ;

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints doivent être beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits ;

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes devront être constituées de briques de teinte rouge flammée , à l'exclusion de toute autre teinte flammée ou non , et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle ;

Les parties de sous-sol ou de soubassement apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que les façades de la construction , sans distinction de niveaux ;

La gamme de couleurs autorisée est celle présentée dans la plaquette de recommandations architecturales du Vexin Sablons.

Baies :

Les baies des constructions à usage d'habitation et leurs annexes réalisées en façade principale doivent être plus hautes que larges (rapport Hauteur / Largeur $\geq$ à 1.3) ;

Menuiseries :

Les menuiseries en bois seront peintes avec les couleurs préconisées dans la plaquette recommandations Vexin Sablons. les teintes bois naturel, lasuré ou vernis sont interdites.

Les volets doivent être à barres sans écharpes ; ils peuvent être persiennés ; les volets roulants avec un coffre extérieur en saillie sont interdits ;

Toitures (à l'exception des vérandas) :

Les relevés de toitures du type "lucarne rampante" ou "chiens assis" sont interdits;

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois ou à croupe ; les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisés ;

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient posés au nu de la couverture , plus hauts que larges (rapport minimum 1,25) , d'une dimension maximale de 0.80x1.00 et , sauf contraintes techniques , axées sur les ouvertures situées en façade ;

La pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 45 ° sur l'horizontale ;

La pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle de l'habitation ;

Toutefois cette pente peut être réduite à 30 ° si la ligne de faîtage du bâtiment annexe accolé est perpendiculaire à la ligne de faîtage du bâtiment principal ;

La pente peut être réduite à 35 ° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment de l'habitation et peu visibles des voies ou espaces publics ;

Les toitures des habitations et annexes doivent être réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles de teinte brune (22 au m² minimum) soit en ardoises posées droites ;

Les tuiles doivent être sans côtes apparentes ;

Les toitures des bâtiments agricoles ou entrepôts peuvent être réalisées en fibrociment , en plaques profilées , en ardoises synthétiques de teinte brune ou gris bleu ; les tôles galvanisées sont interdites;

Annexes :

Les garages doivent être placés de préférence en rez-de-chaussée du bâtiment principal ou en annexe. Toutefois, sur des terrains en pente, on doit utiliser le décalage des niveaux en évitant les rampes trop prononcées ou trop longues ;

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée ;

Vérandas :

Les vérandas doivent être implantées de préférence en façade arrière des habitations ; à défaut, elles doivent être dissimulées des vues depuis la voie publique par des murs ou des plantations ;

Clôtures :

L'ensemble des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect ;

Les clôtures en plaques de béton sont interdites ;

Lorsque la construction à réparer ou à construire n'est pas édifiée à l'alignement sur au moins les deux tiers de la longueur de la façade sur rue, une continuité visuelle doit être assurée par l'édification à l'alignement soit d'un mur d'une hauteur de 1,60 m. minimum, soit d'un muret d'une hauteur de 0,80m maximum et 0,50m minimum surmonté d'une grille métallique, d'une barrière en bois ;

Divers :

Les dispositions précisées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ;

- **Aménagement des abords des constructions :**

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure ;

Les conteneurs de déchets ménagers, les dépôts, les stockages, ..., entreposés sur le terrain doivent être dissimulés des vues depuis les voies et espaces publics par des haies vives ;

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES 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 sur le terrain pour les véhicules légers, au minimum

- pour les constructions destinées à l'habitation, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors oeuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement ;

- pour les constructions destinées aux bureaux, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface hors oeuvre nette de construction ;

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent présenter une largeur minimale de 2.40 m. et une longueur minimale de 5.00 m. ;

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES , D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS , ET DE PLANTATIONS
--

Espaces Libres et Plantations :

Les espaces libres (aires de jeux ou de repos , jardins d'agrément) de construction et installation (voies , stationnements , dépôts , ...) doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale;

Les espaces inscrits en « terrains cultivés à protéger » indiqués aux documents graphiques sont inconstructibles sauf dispositions particulières édictées à l'article 2 et doivent conserver la même vocation ;

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes ;

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée ; les Thuyas et les Lauriers en plantation d'alignement sont interdits ;

Les dépôts et décharges doivent être dissimulés depuis les voies et espaces publics par des haies vives ou des arbres à croissance rapide ;

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
--

Non réglementé ;

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone : Cette zone correspond au secteur périphérique du bâti ancien, localisé aux entrées Nord et Sud de la commune, ainsi que le lotissement communal, « la Massionne ».

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites :

- Toutes les constructions et utilisations du sol qui ne sont pas soumises à conditions particulières édictées à l'article deux ;
- les bâtiments à usage agricole, ainsi que leurs extensions.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Permis de Démolir :

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par mesure de protection du patrimoine bâti

Dans l'ensemble de la zone

- Il est rappelé que les constructions à usage d'habitation situées dans une bande de 30m et 100m de la voie (RD 915) classée de type 4 et 3 (arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999) devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolement des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. (voir plan de zonage au 1/5000°).

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- les constructions et installations destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (commerces ou activités de proximité, etc ...) et que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;

Abris :

- les abris de jardin dans la zone UD figurant aux documents graphiques comme "terrains cultivés à protéger en zone urbaine" (article L 123.1 - 9° du Code de l'Urbanisme) sous réserve qu'ils n'excèdent pas une emprise au sol de 12 m² ;

**ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES
PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****Desserte et accès:**

La desserte des terrains par les voies publiques ou privées doit se faire dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ; les caractéristiques de ces voies doivent permettre d'assurer la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques ou de celle des personnes utilisant ces accès , ils doivent être adaptés à l'opération future et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies , l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre ;

Pour être constructible, un terrain doit être directement desservi par une voie équipée ouverte à la circulation publique ; sauf en cas de reconstruction , réparation , restauration , transformation ou extension de constructions existantes déjà desservies par des accès pris sur des fonds voisins .

Voies :

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

Les dimensions , formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles doivent supporter et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Les voies en impasse à créer dont la longueur est supérieure à 40 m. doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour ;

**ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX
PUBLICS D'EAU , D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****Réseau d'eau :**

L'alimentation en eau doit être assurée par branchement sur le réseau public ;

Réseau d'électricité :

Dans le cas de lotissements, d'ensembles de construction ou d'autres aménagements nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), le réseau d'électricité doit être aménagé en souterrain ;

Réseau d'assainissement : eaux usées :

Toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) ;

Tout déversement des 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 ;

Réseau d'assainissement - Eaux Pluviales :

Les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits.

En cas d'impossibilité de se raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration possédant une zone tampon entre le tuyau d'arrivée et le fond de bassin est à privilégier.

Les eaux pluviales issues des toitures seront canalisées séparément des eaux de ruissellement.

Les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF:

Sans objet, l'ensemble de la zone est desservi par le réseau d'assainissement collectif

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques, soit avec un retrait d'au moins 5 m. ;

Toutefois, une autre disposition peut être adoptée, lorsque la construction projetée jouxte sur le terrain d'assiette ou sur le terrain voisin, une construction existante en bon état, elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction ; il en est de même si le projet concerne la transformation, l'adaptation ou la restauration d'une construction existante ;

L'agrandissement d'une construction existante en bon état peut être réalisé dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction ;

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Les dispositions précisées ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ;

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance minimale de 3 m. de ces limites ;

Les dispositions précisées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantées 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 ;

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

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain ;

Les dispositions précisées ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ;

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 m. au faîtage , soit R+C au maximum ;

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant ;

La hauteur maximale des bâtiments annexes édifiés indépendamment de la construction principale (garage , remise à matériel , bûcher , ...) est fixée à 6 m. au faîtage ;

La hauteur maximale des abris de jardin, (dans la « trame jardin ») est limitée à 2.20m. à l'égout du toit ;

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

Les dispositions précisées ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ;

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS , PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE , ...:**Aspect extérieur des constructions :****Aspect général :**

Avant toute construction , il est recommandé de s'inspirer du cahier des recommandations architecturales du Vexin Sablons, réalisé par le CAUE et annexé au présent règlement ;

Les constructions , par leur situation , leur architecture , leurs dimensions ou leur aspect extérieur , ne doivent pas 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 ;

Toute modification ou extension des constructions doit avoir , par ses dimensions , son architecture et la nature des matériaux , un aspect similaire au bâtiment existant afin d'en préserver le caractère ;

Toute modification ou extension des constructions doit , par ses dimensions , son architecture et la nature des matériaux employés , contribuer au maintien ou à l'amélioration du caractère du bâtiment existant :

En particulier , toute restauration , réparation , adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle doit être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre , enduits anciens , etc ...) ;

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

Toute architecture étrangère à la région est interdite ;

Façades et Matériaux :

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses , parpaings , etc...) doivent l'être d'enduits grésés , talochés ou gratté de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris , sable , ocre, ...) à l'exclusion du blanc pur ;

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints doivent être beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits ;

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes devront être constituées de briques de teinte rouge flammée , à l'exclusion de toute autre teinte flammée ou non , et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle ;

Les parties de sous-sol ou de soubassement apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que les façades de la construction , sans distinction de niveaux ;

La gamme de couleurs autorisée est celle présentée dans la plaquette de recommandations architecturales du Vexin Sablons

Baies :

Les baies des constructions à usage d'habitation et leurs annexes réalisées en façade principale doivent être plus hautes que larges (rapport Hauteur / Largeur $\geq$ à 1.3) ;

Menuiseries :

Les menuiseries en bois seront peintes avec les couleurs préconisées dans la plaquette recommandations Vexin Sablons, les teintes bois naturel, lasuré ou vernis sont interdites.

Les volets doivent être à barres sans écharpes ; ils peuvent être persiennés ; les volets roulants avec un coffre extérieur en saillie sont interdits ;

Sous - sols :

Les accès aux garages réalisés en sous-sol ne doivent pas se faire depuis la façade de la construction parallèle à la voie de desserte ;

Toitures (à l'exception des vérandas) :

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois ou à croupe : les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisés ;

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient posés au nu de la couverture , plus hauts que larges (rapport minimum 1,25) , d'une dimension maximale de 0.80x1.00 et , sauf contraintes techniques , axées sur les ouvertures situées en façade ;

La pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 45 ° sur l'horizontale ;

La pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle de l'habitation ;

Toutefois cette pente peut être réduite à 30 ° si la ligne de faîtage du bâtiment annexe accolé est perpendiculaire à la ligne de faîtage du bâtiment principal ;

La pente peut être réduite à 35 ° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment de l'habitation et peu visibles des voies ou espaces publics ;

Les toitures des habitations et annexes doivent être réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles de teinte brune (22 au m² minimum), soit en ardoises posées droites ;

Les tuiles doivent être sans côtes apparentes ;

Les toitures des bâtiments agricoles ou entrepôts peuvent être réalisées en fibrociment , en plaques profilées , en ardoises synthétiques de teinte brune ou gris bleu ; les tôles galvanisées sont interdites;

Annexes :

Les garages doivent être placés de préférence en rez-de-chaussée du bâtiment principal ou en annexe. Toutefois, sur des terrains en pente, on doit utiliser le décalage des niveaux en évitant les rampes trop prononcées ou trop longues ;

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée ;

Vérandas :

Les vérandas doivent être implantées de préférence en façade arrière des habitations ; à défaut, elles doivent être dissimulées des vues depuis la voie publique par des murs ou des plantations ;

Clôtures :

L'ensemble des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect ;

Les clôtures en plaques de béton sont interdites

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit de murs (hauteur 1.80m. maxi), soit d'un grillage doublé d'une haie vive, soit d'un muret d'une hauteur de 0,80m maximum et 0,50m minimum, surmonté au choix d'un grillage, d'une palissade ou d'une grille à barreaudage droit ;

Divers :

Les dispositions précisées ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ;

• Aménagement des abords des constructions :

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure ;

Les conteneurs de déchets ménagers, les dépôts, les stockages, entreposés sur le terrain doivent être dissimulés des vues depuis les voies et espaces publics par des haies vives ;

Les stationnements permanents de caravanes, camping-cars, bateaux, remorques, véhicules, ... , devront se faire sur une aire non visible de la rue ou placés sous un abri dont au moins deux murs seront pleins avec une toiture ;

ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES 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 sur le terrain pour les véhicules légers, au minimum

- pour les constructions destinées à l'habitation, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors oeuvre nette de construction avec au minimum **2 places par logement** ;

- pour les constructions destinées aux bureaux, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface hors oeuvre nette de construction ;

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent présenter une largeur minimale de 2.40 m. et une longueur minimale de 5.00 m. ;

ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES , D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS , ET DE PLANTATIONS**Espaces Libres et Plantations :**

Les espaces libres (aires de jeux ou de repos , jardins d'agrément) de construction et installation (voies , stationnements , dépôts , ..) doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale;

Les espaces inscrits en « terrains cultivés à protéger » indiqués aux documents graphiques sont inconstructibles sauf dispositions particulières édictées à l'article 2 et doivent conserver la même vocation ;

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes ;

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée ; les Thuyas et les Lauriers en plantation d'alignement sont interdits ;

Les dépôts et décharges doivent être dissimulés depuis les voies et espaces publics par des haies vives ou des arbres à croissance rapide ;

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé ;

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI :

Caractère de la zone :

Elle correspond à une zone équipée caractérisée par la dominance des activités industrielles. (ORGANON et DIOSYNTH France) comprenant un secteur UIr (*risque*) correspondant à une zone d'exposition aux risques d'inondations.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites :

- Toutes les constructions et utilisations du sol qui ne sont pas soumises à conditions particulières édictées à l'article deux ;

Secteur UIr :

- Toute construction ou installation est interdite.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Activités nouvelles :

- les constructions et installations destinées aux activités soumises au risque industriel et à périmètre de protection , sous réserve que les zones de risques (périmètres Z1 et Z2) soient incluses en totalité dans le terrain ;
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance , l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés , sous réserve qu'il soit intégré dans le volume du bâtiment principal ;

Autres Activités :

- les constructions et installations à usage industriel, commercial ou d'entrepôt, les bureaux et services ;
- Il est rappelé que les constructions à usage d'habitation situées dans une bande de 30m et 100m de la voie (RD 915) classée de type 4 et 3 (arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999) devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolement des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. (voir plan de zonage au 1/5000^e).

ARTICLE UI 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Desserte et accès:

La desserte des terrains par les voies publiques ou privées doit se faire dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ; les caractéristiques de ces voies doivent permettre d'assurer la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques ou de celle des personnes utilisant ces accès , ils doivent être adaptés à l'opération future et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;

Toute construction ou installation entraînant une nouvelle desserte par la RD915 est interdite ;

Voies :

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

Les dimensions , formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles doivent supporter et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

ARTICLE UI 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU , D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Réseau d'eau :

L'alimentation en eau doit être assurée par branchement sur le réseau public ;

Réseau d'électricité :

Dans le cas de lotissements, d'ensembles de construction ou d'autres aménagements nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), le réseau d'électricité doit être aménagé en souterrain ;

Réseau d'assainissement : eaux usées :

A défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement , les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel . Ces installations doivent , autant que possible , être conçues pour pouvoir être raccordées au réseau public d'assainissement lors de sa mise en place ;

Toutefois, dans le cas d'une habitation (gardiennage) une surface d'un seul tenant, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation sera réservée afin de permettre la mise en place d'un assainissement non collectif. Cette surface sera égale à environ 250 m² utile par tranche de 150 m² de S.H.O.N. ;

Tout déversement des 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 ;

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales, ... , est interdit ;

Réseau d'assainissement - Eaux Pluviales :

Les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits.

En cas d'impossibilité de se raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration possédant une zone tampon entre le tuyau d'arrivée et le fond de bassin est à privilégier.

Les eaux pluviales issues des toitures seront canalisées séparément des eaux de ruissellement.

Les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF:

Non réglementé

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

Les constructions et extensions des constructions existantes, doivent être implantées avec un retrait d'au moins 35 m. par rapport à l'axe de la RD915, afin de maintenir l'alignement avec les autres bâtiments.

Les dispositions précisées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ;

Les constructions et installations classées à risque technologique générant des périmètres de danger seront implantées de manière à inclure sur le terrain les périmètres de protection (Z1 et/ou Z2) ;

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance minimale de 4m. de ces limites ;

Les dispositions précisées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ;

**ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :**

Non réglementé,

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé ;

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des constructions destinées aux bureaux , au commerce , à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt est limitée à 15 m. maximum ;

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

Les dispositions précisées ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ;

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS , PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE , ...:

• Aspect extérieur des constructions :

Façades et Matériaux :

Les façades orientées sur la RD915 devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité,
(se reporter à la plaquette ARVAL jointe en annexes)

Les autres façades devront être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les bardages en tôle non peints sont interdits. Ils seront peints et utiliseront au plus deux teintes pour l'ensemble de la zone.

La couleur des huisseries qui peuvent être de couleurs contrastées doit être en harmonie avec celle des bardages. Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique.

ARTICLE UI 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES 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 sur le terrain pour les véhicules légers , au minimum :

- pour les constructions destinées aux bureaux , 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface hors oeuvre nette de construction ;

- pour les constructions destinées à l'industrie , 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors oeuvre nette de construction . A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires .

Les extensions des constructions existantes destinées aux bureaux , ou à l'industrie , ne peuvent être autorisées qu'à condition que soient réalisées , dans le cas où ces implantations ne disposeraient pas du nombre de places exigées pour l'ensemble des bâtiments , les places de stationnement nécessaires pour une surface double de celle des extensions projetées ;

En cas d'impossibilité de réaliser pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme , tout ou partie des aires nécessaires au stationnement sur le terrain de l'opération , le constructeur est autorisé , sur demande justifiée de sa part , à aménager sur un autre terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m. du premier , les aires de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ;

ARTICLE UI 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRE , ET DE PLANTATIONS

Espaces Libres et Plantations :

Les espaces libres (aires de jeux ou de repos , jardins d'agrément) de construction et installation (voies , stationnements , dépôts , ...) doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale;

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée ; les Thuyas et les Lauriers en plantation d'alignement sont interdits ;

Les dépôts et décharges doivent être dissimulés depuis les voies et espaces publics par des haies vives ou des arbres à croissance rapide ;

Les parcs de stationnement de plus de 1000m² doivent être dissimulés partiellement par des écrans boisés;

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
--

Non réglementé ;

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY :

Caractère de la zone : zone affectée au domaine public d'exploitation ferroviaire. Elle se situe de part et d'autre de la voie ferrée, dans la traverse urbanisée du bourg.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites :

- Toutes les constructions et utilisations du sol qui ne sont pas soumises à conditions particulières édictées à l'article deux ;

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

- Les constructions d'équipement d'intérêt général à condition qu'elles soient liées à la voirie et aux réseaux divers.
- Les constructions, installations et dépôts à condition qu'elles soient liées à l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE UY 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Desserte et accès:

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques ou de celle des personnes utilisant ces accès .

ARTICLE UY 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU , D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Réseau d'eau :

L'alimentation en eau doit être assurée par branchement sur le réseau public ;

Réseau d'assainissement : eaux usées :

Toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) ;

A défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement , les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel . Ces installations doivent , autant que possible , être conçues pour pouvoir être raccordées au réseau public

d'assainissement lors de sa mise en place ;

Une surface d'un seul tenant , en rapport avec l'activité , située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation sera réservée afin de permettre la mise en place d'un assainissement non collectif . Dans le cas d'une habitation , cette surface sera égale à environ 250 m² utile par tranche de 150 m² de S.H.O.N. ;

ARTICLE UY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF:

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite , soit en retrait des voies et emprises publiques ;

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance minimale de 3 m. de ces limites ;

Les dispositions ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations indispensables au fonctionnement du service public dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Une distance d'au moins 4 m. peut être imposée entre deux constructions non contiguës ;

Les dispositions précisées ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ;

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé ;

ARTICLE UY10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé ;

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS , PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE , ...:

- **Aspect extérieur des constructions :**

Aspect général :

Les constructions , par leur situation , leur architecture , leurs dimensions ou leur aspect extérieur , ne doivent pas 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 ;

ARTICLE UY 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :

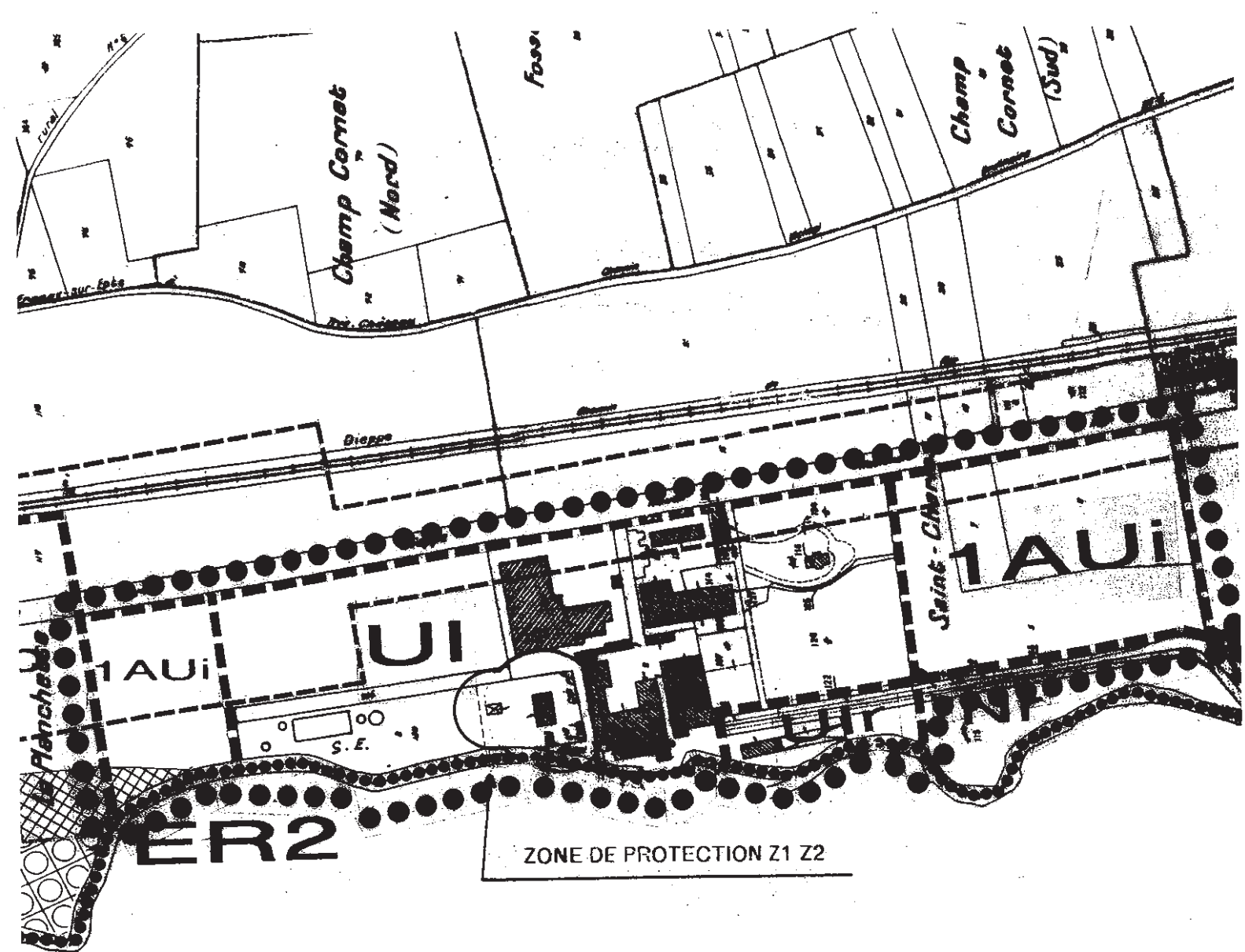
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics ;

ARTICLE UY 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES , D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS , ET DE PLANTATIONS

Non réglementé ;

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



- UA** Zone aggloméré du village
UD Zone périphérique du bâti ancien
UI Zone d'activité industrielle
UY Zone ferroviaire
A Zone agricole
N Zone de protection naturelle
Np Secteur de protection paysager (inscrit au SCOT)
Nr Secteur de risques inondations (vallée de l'Epte)

- 1AUh** Secteur destiné à accueillir de l'habitat
1AUi Secteur destiné à accueillir des activités industrielles
1AUe Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques
2AUe Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques futures

(EURE)
 DE

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU :

Caractère de la zone :

Zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée à l'occasion soit de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent du secteur tel qu'il est défini par le règlement , soit de la création d'une zone d'aménagement concerté , soit d'une modification du Plan Local d'Urbanisme;

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- 1 AUh** : destiné à accueillir de l'habitat (poursuite du lotissement de « La Massionne ») ;
- 1 AUe** : destiné à l'implantation d'activités économiques (entrée sud d'Eragny sur Epte) ;
- 2 AUe** : destiné à l'implantation d'activités économiques futures après modification du PLU ;
- 1 AUi** : destiné à accueillir des activités industrielles (extension de DIOSYNTH FRANCE et ORGANON)

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites :

- Toutes les constructions et utilisations du sol qui ne sont pas soumises à conditions particulières édictées à l'article deux ;

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

RAPPEL :

Coulées de Boues : (secteur 1 AUh)

La frange Nord est concerné par un risque de coulée de boues compte tenu de la présence d'un talweg ; toutes mesures devront être prises pour limiter des dommages aux biens et des activités existants ou futurs ; (cf document orientations d'aménagement)

Cavités Souterraines : (secteur 1 AUh)

Ce secteur a présenté des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines dans le secteur Sud-Ouest, toutes mesures devront être prises pour assurer la stabilité des constructions , installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ce secteur ; (cf document orientations d'aménagement)

Services publics et d'intérêt collectif :

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

Habitat : (1 AUh)

- les lotissements et ensembles de constructions destinés à l'habitation , à condition que ces opérations conduisent à la réalisation d'au moins 3 logements et ne mettent pas en cause la durabilité de l'aménagement de la zone ;
- les opérations admises peuvent comporter tout ou partie de constructions destinés à l'hébergement hôtelier , aux bureaux , au commerce , à l'artisanat ou aux services publics ou d'intérêt collectif , à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (services ou commerces de proximité , etc ...) et que soient prises toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;

Activités nouvelles :

secteur 1AUe

- les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier , aux bureaux , au commerce , à l'artisanat , à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt sous réserve du respect des conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;

secteur 1AUi

- les constructions et installations destinées aux activités industrielles, sous réserve que les zones de risques éventuels (périmètres Z1 et Z2) soient incluses en totalité dans le terrain ;
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance , l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés , sous réserve qu'il soit intégré dans le volume du bâtiment principal ;

Abris : (secteur AUh)

- les abris de jardin sous réserve qu'ils n'excèdent pas une emprise au sol de 12 m² ;

ARTICLE AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
--

Desserte et accès:

(secteur 1 AUh)

La desserte des terrains par les voies publiques ou privées doit se faire dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ; les caractéristiques de ces voies doivent permettre d'assurer la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques ou de celle des personnes utilisant ces accès , ils doivent être adaptés à l'opération future et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;

(Secteur AUi)

Aucune desserte nouvelle n'est autorisée par la RD 915.

L'accès se fera obligatoirement au moyen d'une voirie interne à la zone.UI, à partir de l'accès existant à cette zone.

(Secteur AUe)

L'accès à la zone d'activité se fera par un carrefour aménagé depuis la RD 915.

Aucun accès privé direct aux terrains à partir de la RD 915 ne sera autorisé.

Voies :

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

Les dimensions , formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles doivent supporter et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

ARTICLE AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU , D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Réseau d'eau :

L'alimentation en eau doit être assurée par branchement sur le réseau public ;

Réseau d'électricité :

Dans le cas de lotissements, d'ensembles de construction ou d'autres aménagements nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), le réseau d'électricité doit être aménagé en souterrain ;

Réseau d'assainissement : eaux usées :

Toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) ;

A défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement , les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel . Ces installations doivent , autant que possible , être conçues pour pouvoir être raccordées au réseau public d'assainissement lors de sa mise en place ;

Une surface d'un seul tenant , en rapport avec l'activité , située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation sera réservée afin de permettre la mise en place d'un assainissement non collectif . Dans le cas d'une habitation , cette surface sera égale à environ 250 m² utile par tranche de 150 m² de S.H.O.N. ;

Tout déversement des 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 ;

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières , fossés , égouts d'eaux pluviales, ... , est interdit ;

Réseau d'assainissement - Eaux Pluviales :

Les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits.

En cas d'impossibilité de se raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration possédant une zone tampon entre le tuyau d'arrivée et le fond de bassin est à privilégier.

Les eaux pluviales issues des toitures seront canalisées séparément des eaux de ruissellement.

Les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

Pour le secteur AUe : Il sera nécessaire de prévoir un bassin tampon en amont du collecteur des eaux pluviales de la ville de Gisors, afin de maîtriser les rejets vers l'Epte.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF:
--

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé

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

(Secteur 1 AUh)

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m. par rapport à la limite de la voie de desserte.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande de 30m. comptée à partir des voies ouvertes à la circulation publique.

(Secteur AUe)

Pour le secteur AUe se référer au document « étude ARVAL » joint en annexe au rapport.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 35 m. à partir de l'axe de la RD 915. Les façades seront disposées parallèlement ou perpendiculairement à la RD 915.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 75 m. par rapport à l'axe de la déviation de Gisors..

(Secteur AUi)

Les constructions et les installations destinées aux bureaux , au commerce , à l'artisanat , à l'industrie , ou à la fonction d'entrepôt doivent être implantées avec un retrait d'au moins 75 m. à partir de l'axe de la RD 915. (Article L 111-1-4)

Les constructions et installations classées à risque technologique générant des périmètres de danger seront implantées de manière à inclure sur le terrain les périmètres de protection (Z1 et/ou Z2) ;

Dans l'ensemble de la zone :

Les dispositions précisées ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ;

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

(Secteur 1 AUh)

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance minimale de 3 m. de ces limites ;

(Secteur AUe)

Pour le secteur AUe se référer au document « étude ARVAL » joint en annexe au rapport.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6m par rapport aux limites séparatives.

Dans la frange Sud (en limite avec Gisors) les constructions doivent être implantées avec une marge au moins égale à 25m. de la limite séparative.

(Secteur AUi)

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance au moins égale à 4m par rapport à ces limites.

Les constructions et installations classées à risque technologique générant des périmètres de danger seront implantées de manière à inclure sur le terrain les périmètres de protection (Z1 et/ou Z2) ;

Dans l'ensemble de la zone :

Les dispositions précisées ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

(Secteur 1 AUh)

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui , a l'appui de ces baies , serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal ;

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 ;

Dans l'ensemble de la zone :

Une distance d'au moins 4 m. sera imposée entre deux constructions non contiguës ;

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :
--

(Secteur 1 AUh)

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain ;

(Secteurs AUe & AUi)

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie du

terrain ;

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

(Secteur 1 AUh)

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10m. au faîtage , soit R+C au maximum ;

La hauteur maximale des bâtiments annexes édifiés indépendamment de la construction principale (garage , remise à matériel , abris de jardin , bûcher , ...) est fixée à 6 m. au faîtage ;

(Secteur AUe)

La hauteur maximale des constructions destinées aux bureaux , au commerce , à l'artisanat , à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt est limitée à 8 m;

(Secteur AUi)

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m.;

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS , PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE , ...:

(Secteur 1 AUh)

• Aspect extérieur des constructions :

Aspect général :

Avant toute construction, il est recommandé de s'inspirer du cahier des recommandations architecturales du Vexin - Sablons, réalisé par le CAUE et annexé au présent règlement ;

Les gammes de couleurs autorisées sont celles présentées dans la plaquette de recommandations architecturales du Vexin - Sablons.

Les constructions , par leur situation , leur architecture , leurs dimensions ou leur aspect extérieur , ne doivent pas 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 ;

Toute modification ou extension des constructions doit avoir , par ses dimensions , son architecture et la nature des matériaux , un aspect similaire au bâtiment existant afin d'en préserver le caractère ;

En particulier , toute restauration , réparation , adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle doit être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre , enduits anciens , etc ...) ;

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

Toute architecture étrangère à la région est interdite ;

Façades et Matériaux :

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses , parpaings , etc...) doivent l'être d'enduits grésés , talochés ou gratté de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris , sable , ocre, ...) à l'exclusion du blanc pur ;

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints doivent être beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits ;

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes devront être constituées de briques de teinte rouge flammée , à l'exclusion de toute autre teinte flammée ou non , et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle ;

Les parties de sous-sol ou de soubassement apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que les façades de la construction , sans distinction de niveaux ;

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses , parpaings , etc...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés (la couleur blanc pur est exclue) ou d'éléments de façade ; ces éléments peuvent être réalisés en fibrociment , en profilés divers , en bois , ... ;

La gamme de couleurs autorisée est celle présentée dans la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle.

Baies :

Les baies des constructions à usage d'habitation et leurs annexes réalisées en façade principale doivent être plus hautes que larges (rapport Hauteur / Largeur $\geq$ à 1.3) ;

Menuiseries :

Les menuiseries en bois seront peintes avec les couleurs préconisées dans la plaquette recommandations Vexin - Sablons, les teintes bois naturel, lazuré ou vernis sont interdites.

Les volets doivent être à barres sans écharpes ; ils peuvent être persiennés ; les volets roulants avec un coffre extérieur en saillie sont interdits ;

Sous - sols :

Les accès aux garages réalisés en sous-sol ne doivent pas se faire depuis la façade de la construction parallèle à la voie de desserte ;

Toitures (à l'exception des vérandas) :

Les relevés de toitures du type "lucarne rampante" ou "chiens assis" sont interdits;

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe ; les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisés ;

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient posés au nu de la couverture , plus hauts que larges (rapport minimum 1,25) , d'une dimension maximale de 0.80x1.00 et , sauf contraintes techniques , axées sur les ouvertures situées en façade ;

La pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 45 ° sur l'horizontale ;

La pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle de l'habitation ;

Toutefois cette pente peut être réduite à 30° si la ligne de faîtage du bâtiment annexe accolé est perpendiculaire à la ligne de faîtage du bâtiment principal ;

La pente peut être réduite à 35° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment de l'habitation et peu visibles des voies ou espaces publics ;

Les toitures des habitations et annexes doivent être réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles de teinte brune, soit en ardoises posées droites ;

Les tuiles doivent être sans côtes apparentes ;

Annexes :

Les garages doivent être placés de préférence en rez-de-chaussée du bâtiment principal ou en annexe. Toutefois , sur des terrains en pente , on doit utiliser le décalage des niveaux en évitant les rampes trop prononcées ou trop longues ;

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée ;

Abris de jardin:

Ils seront placés en des lieux peu visibles de la voie, en fond de parcelle, ou noyé dans un cadre de verdure.

Vérandas :

Les vérandas doivent être implantées de préférence en façade arrière des habitations ; à défaut , elles doivent être dissimulées des vues depuis la voie publique par des murs ou des plantations ;

Clôtures :

L'ensemble des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect ;

Les clôtures en plaques de béton sont interdites ;

(Secteur 1AUh)

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit de murs (hauteur 1.80m. maxi) , soit d'un grillage doublé d'une haie vive , soit d'un muret d'une hauteur de 0,80m maximum et 0,50m minimum. surmonté au choix d'un grillage , d'une palissade ou d'une grille à barreaudage droit ;

Divers :

Les dispositions précisées ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ;

• **Aménagement des abords des constructions :**

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique , ou masquées par un rideau de verdure ;

Les conteneurs de déchets ménagers , les dépôts , les stockages entreposés sur le terrain doivent être dissimulés des vues depuis les voies et espaces publics par des haies vives ;

Les stationnements permanents de caravanes , camping-cars , bateaux , remorques , véhicules , ... , devront se faire sur une aire non visible de la rue ou placés sous un abri dont au moins deux murs seront pleins avec une toiture ;

(Secteur AUe)

toitures :

Les toitures doivent être soit horizontales, soit à faible pente (inférieures à 12° sur l'horizontale). Dans tous les cas, elles seront dissimulées par des acrotères horizontaux.

Toutefois, pour des bâtiments de surface hors œuvre nette inférieure à 500m² et destinés à des services (restaurants, station service, etc...) des toitures apparentes sont autorisées. La pente de ces toitures doit être inférieure à 30° sur l'horizontale.

Matériaux :

En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions, une unité des matériaux doit être recherchée par bâtiment.

Pour les façades, la brique (modèle identique aux ouvrages publics) ou le béton blanc ou gris parfaitement homogène en finition et teinte, le bardage métallique ou le bardage bois, et les façades d'éléments verriers, sont seuls admis.

Toutefois, les panneaux de béton préfabriqués peuvent être autorisés si ces matériaux respectent l'harmonie d'ensemble des façades du parc d'activités.

L'utilisation en toiture de tuiles de béton ou de terre cuite, de tôles ondulées ou de fibrociment est interdite.

Les enduits et peintures sur maçonneries ou béton sont interdits.

Couleurs :

La coloration des façades en bardage métallique doit être choisie selon la palette de couleurs suivante :

Vert foncé (RAL 6009 ou couleur voisine)

Gris aluminium (RAL 9006 ou couleur voisine)

en ce qui concerne les toitures, la teinte doit être gris foncé ou brun foncé. Les toitures végétales sont cependant admises.

Les couleurs vives sont autorisées pour les menuiseries et les éléments d'architecture.

La surface des éléments de couleur vive ne doit pas dépasser 5% de la surface des façades.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sont autorisées pour délimiter les parties privatives des parties publiques ou en limites séparative de deux terrains. Elles doivent être alors en treillis, soudé application anticipée mailles rectangulaires 5cmx10cm, plastifiées vert RAL 6009 ou couleur voisine. Leur hauteur sera de 180cm, sans redent.

Le long des parties publiques, elles doivent être implantées avec un recul de 60cm minimum de la limite de propriété. Elles doivent être doublées d'une haie composée d'essences locales. Les entrées doivent être marquées par un muret de béton blanc de 180cm de hauteur et de longueur comprise entre 5m et 10m de part et d'autre de l'accès. La largeur et l'implantation des portails doivent être étudiés de manière à permettre le passage aisé des poids lourds gros porteurs.

Aménagement des abords des constructions :

Transformateurs, citernes, coffrets, abris poubelles, édicules :

Ils doivent être obligatoirement intégrés dans des murets de même matériau que les murets d'entrée du terrain ou dans les bâtiments.

Réseaux :

Les réseaux d'éclairage, d'électricité ou de courants faibles intérieurs aux terrains doivent être enterrés.

(Secteur AUi)

Les façades orientées sur la RD 915 devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Les autres façades devront être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les bardages en tôle non peints sont interdits. Ils seront peints et utiliseront au plus deux teintes pour l'ensemble de la zone.

La couleur des huisseries qui peuvent être de teintes plus contrastées doit être en harmonie avec celle des bardages. Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique.

ARTICLE AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :

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

- pour les constructions destinées à l'habitation , 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors oeuvre nette de construction avec au minimum 1 place par logement ;
- pour les constructions destinées aux bureaux , 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface hors oeuvre nette de construction ;
- pour les constructions destinées à l'artisanat , 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors oeuvre nette de construction ;
- pour les constructions destinées à l'industrie , 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface hors oeuvre nette de construction . A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires .
- pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt , 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface hors oeuvre nette de construction ;

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent présenter une largeur minimale de 2.40 m. et une longueur minimale de 5.00 m. ;

Dans le secteur 1AUe :

les aires de stationnement devront être implantées au delà des limites non aedificandi. (se reporter à l'étude ARVAL en annexe.)

à savoir :

- * 15m par rapport à la limite Est de la zone (coté RD915)
- * 40m par rapport à la limite Nord de la zone (coté déviation de Gisors)
- * 30m par rapport à la limite Ouest de la zone (coté vallée de l'Epte).

ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES , D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS , ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Espaces Libres et Plantations :

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée ; les Thuyas et les Lauriers en plantation d'alignement sont interdits ;

Les dépôts et décharges doivent être dissimulés depuis les voies et espaces publics par des haies vives ou des arbres à croissance rapide ;

Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places et être dissimulés partiellement par des haies ; Les aires seront de

préférence végétalisées ;

(Secteur 1AUe)

l'entrée du bourg d'Eragny et la continuité paysagère avec Gisors devra être maintenu.

Un traitement paysager cohérent le long de la RD 915 sera nécessaire (alignement de marronnier).

Se reporter à l'étude ARVAL en annexe, où des servitudes non aedificandi sont prévu a cet effet :

* type 1= 40m en périphérie Nord de la zone (coté déviation de Gisors)

* type 2= 15m en parallèle de la RD 915.

* type 3= 30m en périphérie Ouest.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
--

Non réglementé ;

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Extrait de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme :

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A :

Caractère de la zone :

zone de richesses naturelles , à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol ;

Elle se situe majoritairement à l'Est et au Sud de la commune et comprend

- la « ferme neuve » à dominante céréalière,
- la « ferme du pré » élevage avicole, production d'œufs.
- les établissements MILLERET, usine d'ensilage d'engrais, à l'Ouest du territoire communal ;
- le siège d'exploitation et d'élevage lié à la ferme du Manoir , en frange urbaine Ouest.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites :

- Toutes les constructions et utilisations du sol qui ne sont pas soumises à conditions particulières édictées à l'article deux :

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Permis de Démolir :

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par mesure de protection du patrimoine bâti

Services publics et d'intérêt collectif :

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

Agriculture :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes
- l'extension ou la modification des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes ;
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et implantées à proximité du siège d'exploitation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières , nécessaires aux exploitations agricoles ;
- les gîtes ruraux et le camping à la ferme

Bâti existant :

- la transformation des corps de ferme existants sous réserve qu'ils soient destinés aux services publics ou d'intérêt collectif;

**ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES
PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****Desserte et accès:**

La desserte des terrains par les voies publiques ou privées doit se faire dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ; les caractéristiques de ces voies doivent permettre d'assurer la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques ou de celle des personnes utilisant ces accès , ils doivent être adaptés à l'opération future et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;

Voies :

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

Les dimensions , formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles doivent supporter et aux opérations qu'elles doivent desservir :

**ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS
D'EAU ET D'ELECTRICITE ; CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT
INDIVIDUEL****Réseau d'eau :**

L'alimentation en eau doit être assurée par branchement sur le réseau public ;

Toutefois , à défaut de branchement possible sur ce réseau , il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant d'une part , un usage exclusivement agricole et d'autre part , pour les habitations qui sont strictement nécessaires à l'exploitation agricole ; tout prélèvement d'eau destiné à l'usage personnel d'une famille est soumis à déclaration auprès des services de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales

Réseau d'assainissement : eaux usées

Toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) ;

A défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement , les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel . Ces installations doivent , autant que possible , être conçues pour pouvoir être raccordées au réseau public d'assainissement lors de sa mise en place ;

Une surface d'un seul tenant , en rapport avec l'activité , située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation sera réservée afin de permettre la mise en place d'un assainissement non collectif . Dans le cas d'une habitation , cette surface sera égale à environ 250 m² utile par tranche de 150 m² de S.H.O.N. ;

Tout déversement des 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 :

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières , fossés , égouts d'eaux pluviales, ... , est interdit ;

Réseau d'assainissement - Eaux Pluviales :

Les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits.
En cas d'impossibilité de se raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration possédant une zone tampon entre le tuyau d'arrivée et le fond de bassin est à privilégier.
Les eaux pluviales issues des toitures seront canalisées séparément des eaux de ruissellement.
Les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.
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 A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF:

Sans objet

ARTICLE A 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;
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions et réaménagement des constructions existantes ;
Les dispositions précisées ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ;

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance minimale de 5 m. de ces limites ;

Les dispositions ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions existantes en cas :
- de travaux ayant pour objet leur adaptation, leur réfection ou leur extension limitée,
- de réhabilitation de bâtiments anciens présentant un caractère architectural intéressant
- d'extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles mêmes situées à moins de 3 m. des limites séparatives, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale ;

Les dispositions précisées ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ;

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 30m des espaces boisés classés ;

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5m des berges des cours d'eau.

Aucune construction ou installation agricole dont la hauteur est supérieure à 15 m ne peut être édifiée à moins de 250 m des limites des zones urbaines ou d'extension future dédiées à l'habitat (UA, UD et 1AUh).

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Non réglementé;

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé ;

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 m. au faîtage

La hauteur maximale des autres types de construction est limitée à 15 m.

La hauteur ci-dessus peut être portée à 35 m dès lors que la construction se situe à moins de 200 m d'un des bâtiments existants identifiés au plan n°2A et à plus de 250 m des limites des zones urbaines ou d'extension future dédiées à l'habitat (UA, UD et 1AUh).

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS , PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE , ...:**Aspect général :**

Les constructions , par leur situation , leur architecture , leurs dimensions ou leur aspect extérieur , ne doivent pas 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 ;

Toute modification ou extension des constructions doit avoir , par ses dimensions , son architecture et la nature des matériaux , un aspect similaire au bâtiment existant afin d'en préserver le caractère ;

En particulier , toute restauration , réparation , adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle doit être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre , enduits anciens , etc ...) ;

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

Toute architecture étrangère à la région est interdite ;

Les bâtiments isolés doivent être réalisés avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant . L'emploi de tôle est interdit ;

Façades et Matériaux :

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses , parpaings , etc...) doivent l'être d'enduits grésés , talochés ou gratté de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris , sable , ocre, ...) à l'exclusion du blanc pur ;

Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole ou d'entrepôts seront réalisés soit en profilés divers , soit en bois traité (lames teintées aspect brou de noix) ; la ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter les effets de masse ;

La gamme de couleurs autorisée est celle présentée dans la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle.

Toitures :

La pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 45 ° sur l'horizontale :

La pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle de l'habitation ;

Les toitures des habitations et annexes doivent être réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles de teinte brune, soit en ardoises posées droites ;

Les tuiles doivent être sans côtes apparentes ;

Les toitures des bâtiments agricoles ou entrepôts peuvent être réalisées en fibrociment , en plaques profilées , en ardoises synthétiques de teinte brune ou gris bleu ; les tôles galvanisées sont interdites;

Les tôles galvanisées non peintes sont interdites ;

Annexes :

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée ;

Divers :

Les dispositions ci - dessus ne sont pas applicables aux constructions existantes en cas :

- de travaux ayant pour objet leur adaptation , leur réfection ou leur extension limitée ,
- de leur affectation à usage d'habitation ;
- de réhabilitation de bâtiments anciens présentant un caractère architectural intéressant :

Aménagement des abords des constructions :

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique , ou masquées par un rideau de verdure ;

Les conteneurs de déchets ménagers , les dépôts permanents, les stockages entreposés sur le terrain doivent être dissimulés des vues depuis les voies et espaces publics par des haies vives ;

Les stationnements permanents de caravanes , camping-cars , bateaux , remorques , véhicules , ... , devront se faire sur une aire non visible de la rue ou placés sous un abri dont au moins deux murs seront pleins avec une toiture ;

Protection des éléments de paysage :

L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs...) 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...)

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :

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

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES , D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS , ET DE PLANTATIONS**Espaces Libres et Plantations :**

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.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 30m des espaces boisés classés ;

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes ;

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée ; les Thuyas et les Lauriers en plantation d'alignement sont interdits ;

Les dépôts permanents et décharges doivent être dissimulés depuis les voies et espaces publics par des haies vives ou des arbres à croissance rapide ;

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé;

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Extrait de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme :

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière 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

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N:

Caractère de la zone :

Zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point esthétique, historique ou écologique.

Elle correspond à divers sites sur la commune, compris de part et d'autre de la voirie RD 915, limitée à l'Ouest par la rivière l'Epte, au centre en bordure de la RD 915 « *hameau Saint Charles* » habitat linéaire ; et à l'Est l'espace boisé constitué par *le Bois des Chesnuts et le Bois du Prieuré*.

Un secteur Np (paysager) correspondant à la zone de protection totale inscrite au SCOT.

Un secteur Nr (risque inondation) correspondant à la zone située en bordure de la rivière l'Epte.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites :

- Toutes les constructions et utilisations du sol qui ne sont pas soumises à conditions particulières édictées à l'article deux ;

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Services publics et d'intérêt collectif : (dans toute la zone N)

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les équipements d'infrastructures et autres,
- les éoliennes.

Bâti existant : (dans toute la zone N, à l'exception de Nr)

- les extensions des constructions existantes destinées à l'habitation , et leurs annexes (garages , remises à matériel , bûchers , abris de jardin , ...) sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 10 m. de l'habitation existante ;

-les extensions et modifications des constructions et installations existantes , à condition que soient prises toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'elles soient implantées à moins de 10 m. des constructions existantes ;
de plus, dans le secteur Np Un « accompagnement paysager » des équipements projetés sera obligatoire.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Desserte et accès:

La desserte des terrains par les voies publiques ou privées doit se faire dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ; les caractéristiques de ces voies doivent permettre d'assurer la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques ou de celle des personnes utilisant ces accès , ils doivent être adaptés à l'opération future et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;

Toute construction ou installation entraînant une nouvelle desserte par la RD 915 est interdite ;

Voies :

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

Les dimensions , formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles doivent supporter et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU , D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Réseau d'eau :

L'alimentation en eau doit être assurée par branchement sur le réseau public ;

Toutefois , à défaut de branchement possible sur ce réseau , il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant d'une part , un usage exclusivement agricole et d'autre part , pour les habitations qui sont strictement nécessaires à l'exploitation agricole ; tout prélèvement d'eau destiné à l'usage personnel d'une famille est soumis à déclaration auprès des services de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales

Réseau d'assainissement : eaux usées

Toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) ;

A défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement , les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel . Ces installations doivent , autant que possible , être conçues pour pouvoir être raccordées au réseau public

d'assainissement lors de sa mise en place ;

Une surface d'un seul tenant , en rapport avec l'activité , située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation sera réservée afin de permettre la mise en place d'un assainissement non collectif . Dans le cas d'une habitation , cette surface sera égale à environ 250 m² utile par tranche de 150 m² de S.H.O.N. ;

Tout déversement des 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 ;

Réseau d'assainissement - Eaux Pluviales :

Les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits.

En cas d'impossibilité de se raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration possédant une zone tampon entre le tuyau d'arrivée et le fond de bassin est à privilégier.

Les eaux pluviales issues des toitures seront canalisées séparément des eaux de ruissellement.

Les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF:

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 75 m. à partir de l'axe de la RD 915. (Article L 111-1-4)

Ne s'applique pas aux constructions existantes et à leur extension.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance minimale de 3 m. de ces limites ;

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 30m des espaces boisés classés ;

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5m des berges de cours d'eau ;

**ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :**

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé ;

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m. au faîtage ;

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (gaines techniques , colonnes d'aération , cheminées et autres structures verticales) ;

Les dispositions précisées ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ;

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT
DE LEURS ABORDS , PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ,**

Aspect général :

Les constructions , par leur situation , leur architecture , leurs dimensions ou leur aspect extérieur , ne doivent pas 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 ;

Toute modification ou extension des constructions doit avoir , par ses dimensions , son architecture et la nature des matériaux , un aspect similaire au bâtiment existant afin d'en préserver le caractère ;

En particulier , toute restauration , réparation , adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle doit être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre , enduits anciens , etc ...) ;

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

Toute architecture étrangère à la région est interdite ;

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :

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

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES , D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS , ET DE PLANTATIONS

Espaces Libres et Plantations :

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.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 30m des espaces boisés classés ;

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes ;

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée ; les Thuyas et les Lauriers en plantation d'alignement sont interdits ;

Les dépôts et décharges doivent être dissimulés depuis les voies et espaces publics par des haies vives ou des arbres à croissance rapide ;

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé ;