Commune de

Château-sur-Epte

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé

Règlement

Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 22 septembre 2017
1ère révision allégée du PLU approuvée le 9 février 2024
1ère Modification simplifiée du PLU approuvée le 4 mars 2026
2ème Modification simplifiée du PLU approuvée le 18 mai 2026

Fait à Château-sur-Epte,
Le Maire,

VERSION DU : 19/05/2026

Etude réalisée par :

OYA

auddicé
Bureaux d'études & de conseil

INSTITUT d'ÉCOLOGIE APPLIQUÉE
Un lien entre biodiversité & aménagement

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1
TITRE I 2
PREAMBULE 2
TITRE II 6
DISPOSITIONS GENERALES 6
TITRE III 13
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) 14
TITRE IV 28
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) 29
TITRE V 39
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) 40
TITRE VI 51
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) 52
TITRE VII 61
ANNEXES 62

TITRE I

PREAMBULE

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Château-sur-Epte.

II. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Sont 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.

- La **zone U** correspond à la zone d'habitat du territoire concentrant les équipements publics. Elle délimite les secteurs bâtis des Bordeaux-Saint-Clair et de la Planchette. Cette zone est desservie par les réseaux (voirie, eau et électricité).
- La zone U comporte un **sous-secteur Ua, urbain d'activités**. Ce secteur regroupe les emprises liées à la coopérative agricole Sevepi.

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement définissent les conditions d'aménagement

et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

- Le PLU comporte **une zone AU**, zone à urbaniser à court et moyen terme, destinée à l'habitat principalement. Elle est située le long de la route de Guerny.

3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Sont 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.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

- **La zone A comporte un sous-secteur Ap, agricole protégé.** Ce sous-secteur a été défini sur un secteur à vocation agricole situé sur des secteurs d'enjeux de préservation vis à vis du paysage de vallée de l'Epte.

4. Les zones naturelles et forestières :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Sont 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 soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

- **La zone N comporte un sous-secteur Nh, naturel d'habitat** qui englobe certains secteurs bâtis éloignés et/ou isolés de la zone agglomérée dense du territoire : hameau autour du site castral, maisons ouvrières de la rue du marais…
- **La zone N comporte un sous-secteur Nj, naturel de jardin.** Ce sous-secteur englobe des jardins dans le but maintenir des espaces de nature et végétalisés au sein de l'habitat.

III. CONTENU DU REGLEMENT

Les règlements écrits et graphiques font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- Une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque inondation est présent. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 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 ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols au titre de l'article R. 151-37,
- Le tracé et les dimensions des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les

itinéraires cyclables au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme.

Le présent document est constitué :

- d'un préambule (Titre I),
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre II),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre III), aux zones à urbaniser (Titre IV), aux zones agricoles (Titre V), et aux zones naturelles et forestières (Titre VI) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- d'annexes au règlement (Titre VII) comprenant :
    - un lexique,
    - des recommandations architecturales,
    - des recommandations paysagères,
    - une liste des ensembles bâtis et naturels répertoriés en vertu du L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme,
    - les références réglementaires du code de l'urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS GENERALES

I. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément au Code de l'Urbanisme.
- le code de l'urbanisme.

II. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément au Code de l'Urbanisme, sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les travaux, installations et aménagements**, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception :
   a. de ceux qui sont soumis à permis d'aménager,
   b. de ceux qui sont soumis à permis de construire,
   c. de ceux qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
2. **Les clôtures et les façades** sont soumises à déclaration.
3. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés,
4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions,
5. **Les défrichements** sont soumis à déclaration.
6. **La reconstruction après sinistre est autorisée.**

III. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

1. Espaces boises classés

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts à conserver et à protéger.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

2. Eléments de bâtis et urbains identifies en application de l'article l.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe du présent règlement

3. Eléments paysagers identifies en application de l'article l. 151-23 du code de l'urbanisme

Les haies identifiées sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés … à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Ces éléments répertoriés en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe du présent règlement

Les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 10 mètres par rapport aux mares.

4. Liaisons douces existantes à conserver au titre du L. 151-38 et du R. 151-48 du code de l'urbanisme

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

5. Emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doit pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES S'APPLIQUANT A LA COMMUNE

Le territoire couvert par le PLU est concerné par plusieurs risques, contraintes et protections :

1. Le risque inondation

Un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) a été mis en place sur l'ensemble de la vallée de l'Epte et vaut servitude d'utilité publique. Une partie du territoire communal est concernée par ce document. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.
Sauf disposition contraire du PPRI de l'Epte aval, notamment le respect de la côte de référence, la hauteur des seuils et la modification des niveaux topographiques ne sont pas réglementés.

2. Le risque de cavités souterraines

Une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque cavité est présent. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.

3. Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Les RD 6014 et RD 146 E sont classées en catégorie 3. Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la voie. Dans ces secteurs affectés par le bruit, l'isolement acoustique des bâtiments est requis.

4. Le site classé de la vallée de l'Epte

Les dispositions de la loi de 1906 relative à la protection des monuments naturels et des sites, complétée et confortée par la loi du 2 mai 1930 sont applicables :

- « la vallée de l'Epte à Authevernes, Berthenonville, Bus-Saint-Rémy, Château-sur-Epte, Dampsmesnil, Fourges et Gasny » n°27 194 000, site classé par décret du 20 janvier 1982 et par arrêté en conseil d'Etat en date du 4 juillet 1986,
- « les ruines du château à Château-sur-Epte » n°27 000 019, site inscrit par arrêté en date du 5 février 1934.sur le site classé de la vallée de l'Epte et sur le site inscrit.

5. La protection du patrimoine au titre des Monuments Historiques

Les dispositions de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les Monuments Historiques sont applicables dans le périmètre défini autour :

- des vestiges bâtis et non bâtis de l'ensemble castral de Château-sur-Epte, Monument Historique classé par AM du 16/06/98.
- de l'église de Saint-Clair-sur-Epte dans le Val d'Oise, Monument Historique classé par AM du 02/06/38.

V. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément au Code de l'Urbanisme et à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU 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 ou le caractère des constructions avoisinantes.
Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

1. <u>Reconstruction de bâtiments détruits ou endommages à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an</u>

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

2. <u>Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques</u>

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

3. <u>Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées</u>

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

4. <u>travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur</u>

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

1. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

La zone U correspond à la zone d'habitat du territoire concentrant les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle délimite les principaux secteurs bâtis de la commune.

- La **zone U** correspond à la zone d'habitat du territoire concentrant les équipements publics. Elle délimite les secteurs bâtis des Bordeaux-Saint-Clair et de la Planchette. Cette zone est desservie par les réseaux (voirie, eau et électricité).
- La zone U comporte un **sous-secteur Ua, urbain d'activités**. Ce secteur regroupe les emprises liées à la coopérative agricole Sevepi.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies au niveau de la zone U. Les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations. Les opérations doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de constructions au fur et à mesure de l'avancée de l'opération.

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE U 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions de commerce et activités de service de type :
  - Commerce de gros.

Pour le seul secteur Ua :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article Ua2.

ARTICLE U 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination de commerce et activité de services tels que l'artisanat et commerce de détail, la restauration, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires à condition :
  - qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),

  - que les conditions de sécurité routière soit assurées et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certaines dispositions de la section 2 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation et de ruissellement :

- Les constructions devront être conformes aux dispositions du règlement du PPRI de l'Epte-aval.

Pour le seul secteur Ua :

- Les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone U à proximité.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE U 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En tout point de la construction, la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- RDC + combles aménageables.

Dans le secteur d'OAP n°1 « rue de la Libération/école », la hauteur maximale ne doit pas excéder RDC + 1 étage + combles aménageables.

En tout point d'une annexe et dépendance, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 4m.

Cet article ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

Pour le seul secteur Ua :

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En tout point de la construction la hauteur maximale ne doit pas excéder 9m au faîtage de la toiture. Un dépassement pourra être autorisé, pour des éléments ponctuels, à cause d'impératifs techniques dûment motivés et liés à la spécificité de l'installation projetée : silo, cheminée, élévateur, etc.

3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances ainsi que des configurations en double-rideau, doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques sauf pour les routes départementales suivantes : RD 146 et RD146E,
- en retrait de 5 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques.

Dans le secteur d'OAP n°1 « rue de la Libération/école », les constructions pourront être implantées avec un retrait inférieur à 5 mètres. Les constructions bordant la route de Rouen devront être implantées avec un retrait maximal 8 mètres par rapport à cette voie.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait de 2 mètres minimum.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant. L'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci.

ARTICLE U 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

1.1.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et patrimonial.

Les matériaux utilisés lors d'aménagement sur ces éléments doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte ou respecter les matériaux traditionnels.

L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

1.1.2. Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Philosophie générale

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume…) et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales (harmonie des couleurs et des éléments de toiture). Une attention doit être portée aux formes de la construction afin de privilégier des formes

simples et des proportions harmonieuses avec l'existant favorisant une inscription dans le paysage avoisinant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension…). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Interdictions :

- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemple),
- Les couleurs vives et violentes, notamment sur la totalité des façades des constructions,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple),
- Les bardages brillants,
- Les ouvertures cintrées en façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes, les tuiles d'aspect béton,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemple),
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues.
- Les installations de type brises-vues telles que précisées en annexe n°3 du présent règlement.

Prise en compte des caractéristiques architecturales locales

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

1.1.3. Façade

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des murs en pierres apparentes ou en briques pour les bâtiments actuellement dans cet état…).

La teinte des enduits de façade doit respecter le nuancier présent en annexe n°3 du règlement.

Le bardage bois extérieur sera laissé nu de préférence. Il peut être teinté dans les couleurs proches des enduits traditionnels : ton pierre, ocres-clairs.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité. La teinte des matériaux de façade doit respecter l'harmonie générale des constructions.

1.1.4. Toitures

Pente des toitures. Pour les constructions à usage d'habitation, le corps principal de la toiture doit comporter deux pans et leurs pentes doivent être à 45°. Les modules secondaires peuvent avoir une pente comprise entre 35° et 45°.
Matériaux des toitures. Les toitures doivent être soit en ardoise, soit en tuile plate traditionnelle ou mécanique de teinte brun vieilli à rouge vieilli ou d'aspect similaire.
Ouvertures de toitures. Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.

1.1.5. Clôtures

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat. Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé :

- Soit de haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe, doublées ou non de grillage posé à l'intérieur de la propriété ou intégré dans la végétation,
- Soit de murets surmontés de barreaudage ou de grillage,
- Soit d'un mur plein en maçonnerie enduite ou en pierres ou briques apparentes.

Les clôtures en maçonnerie (murs et murets) sur rue doivent respecter les prescriptions en annexe 3. L'usage de matériaux en PVC est interdit.

1.1.6. Annexes

Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

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

Toute habitation doit avoir droit à l'ensoleillement. Les orientations des façades des constructions et la localisation des pièces de vie doivent tenir compte des principes bioclimatiques.

Pour le seul secteur Ua :

Le projet peut être refusé ou accepté, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux destinés à être revêtus, ne doivent pas être laissés à nus.

Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat et le blanc pur sont interdits.

Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple) sont interdits.

ARTICLE U 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative,

aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple… Cette disposition ne s'applique pas sur les parcelles accueillant des entreprises.

60 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions des habitations situées sur des unités foncières inférieures à 400 m² déjà bâties à la date d'approbation du PLU.

5.2. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. A l'exception des haies de charmilles, une haie doit être composée d'au moins trois types d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

Pour les haies, les essences suivantes sont interdites : les conifères tels que les thuyas (*Thuya*), les faux cyprès (*Chamæcyparis*), les " Leylandi " (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), … de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*).

Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager. Cet accompagnement paysager doit être traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméables (sablage, dallage, pavage par exemple).

Les aires de stationnement publiques des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Pour le seul secteur Ua :

Les limites séparatives doivent faire l'objet de traitement et être végétalisées de façon à créer une bande arbustive et/ou plantée destinée à amoindrir la

gêne occasionnée aux abords des zones habitées et à intégrer dans l'environnement les constructions.

5.3. Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemple sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales.

En limite avec une zone A ou N, les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

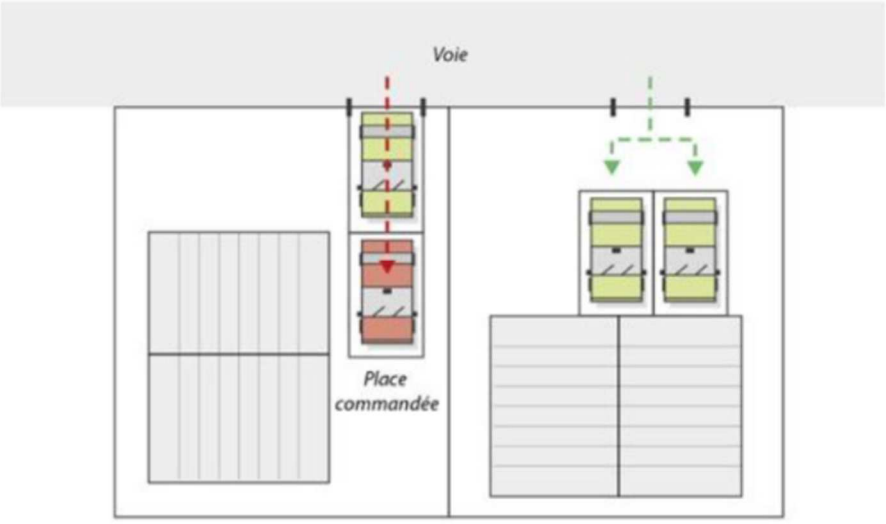
ARTICLE U 6 : STATIONNEMENT

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

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, pour tout changement de destination et pour toute division foncière entrainant la création de logements, sont imposées, en dehors des espaces publics,

- deux places de stationnement non commandées par logements créés inférieure ou égale à 100 m^2 ;
- Au-delà de 100 m2, une place de stationnement supplémentaire pour toute tranche supplémentaire de 50 m2 de surface de plancher intérieur dans la limite de 4 places de stationnement imposées.

Une place de stationnement commandée se définit comme une place inaccessible depuis les voies de desserte et qui nécessite de passer par une autre place de stationnement (schéma ci-dessous).



Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins trois logements ou à usage de bureau ou commerce, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

Les places de stationnement extérieures devront être réalisées en surface perméables.

Section 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE U 7 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

7.1.2 Voirie

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

Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules doivent être traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.

7.1.3 Mobilités douces

Certains cheminements ont été identifiés sur plan au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme. Ces chemins peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés.

7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE U 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

8.1.1. Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

8.1.2. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.3. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

8.2. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

La zone AU correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation. Le PLU comporte **une zone AU**, située le long de la route de Guerny.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies au niveau de la zone AU, ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations. Les opérations doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de constructions au fur et à mesure de l'avancée de l'opération

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE AU 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions de commerce et activités de service
  - Commerce de gros.
- Les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
  - Industrie,
  - Entrepôts.

ARTICLE AU 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination de commerce et activité de services tels que l'artisanat et commerce de détail, la restauration, les hébergements touristiques et hôteliers, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition :
  - qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
  - que les conditions de sécurité routière soit assurées et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement,

électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certaines dispositions de la section 2 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation et de ruissellement :

- Les constructions devront être conformes aux dispositions du règlement du PPRI de l'Epte-aval.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE AU 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En tout point de la construction la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- RDC + combles aménageables.

En tout point d'une annexe et dépendance, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 4m.

3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances ainsi que des configurations en double-rideau, doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- en retrait de 5 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait de 2 mètres minimum.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE AU 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

4.1.1. Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Philosophie générale

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume…) et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales (harmonie des couleurs et des éléments de toiture). Une attention doit être portée aux formes de la construction afin de privilégier des formes simples et des proportions harmonieuses avec l'existant favorisant une inscription dans le paysage avoisinant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que des constructions annexes, des murs, des clôtures et des

éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Interdictions :

- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemple),
- Les couleurs vives et violentes, notamment sur la totalité des façades des constructions,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple),
- Les bardages brillants,
- Les ouvertures cintrées en façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes, les tuiles d'aspect béton,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemple),
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues.
- Les installations de type brises-vues telles que précisées en annexe n°3 du présent règlement.

Prise en compte des caractéristiques architecturales locales

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

4.1.2. Façade

La teinte des matériaux de façade doit respecter le nuancier présent en annexe n°3 du règlement.

Le bardage bois extérieur sera laissé nu de préférence. Il peut être teinté dans les couleurs proches des enduits traditionnels : ton pierre, ocres-clairs.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité. La teinte des matériaux de façade doit respecter l'harmonie générale des constructions.

4.1.3. Toitures

Pente des toitures. Les toitures de la construction principale doivent comporter au moins deux pans et leurs pentes doivent être comprises entre 35° et 45°.
Matériaux des toitures. Les toitures doivent être soit en ardoise, soit en tuile plate traditionnelle ou mécanique de teinte brun vieilli à rouge vieilli ou d'aspect similaire.
Ouvertures de toitures. Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.

4.1.4. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat. Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé :

- Soit de haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe, doublées ou non de grillage posé à l'intérieur de la propriété ou intégré dans la végétation,
- Soit de murets surmontés de barreaudage ou de grillage,
- Soit d'un mur plein en maçonnerie enduite ou en pierres ou briques apparentes.

Les clôtures en maçonnerie (murs et murets) sur rue doivent respecter les prescriptions en annexe 3. L'usage de matériaux en PVC est interdit.

4.1.5. Annexes

Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

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

Toute habitation doit avoir droit à l'ensoleillement. Les orientations des façades des constructions et la localisation des pièces de vie doivent tenir compte des principes bioclimatiques.

ARTICLE AU 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple…

60 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

5.2. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. Une haie doit être composée d'au moins trois types d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

Pour les haies, les essences suivantes sont interdites : les conifères tels que les thuyas (*Thuya*), les faux cyprès (*Chamæcyparis*), les " Leylandi " (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), … de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*).

Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager. Cet accompagnement paysager doit être traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméables (sablage, dallage, pavage par exemple).

Les aires de stationnement publiques des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

5.3. Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemple sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales.

En limite avec une zone A, les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

ARTICLE AU 6 : STATIONNEMENT

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

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, sont imposées, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 50m² de surface bâtie dans une limite de 4 places de stationnement imposées.

Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins trois logements ou à usage de bureau ou commerce, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

Au moins quatre places visiteurs doivent être prévues dans l'opération.

Section 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE AU 7 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

Les accès doivent pouvoir être mutualisés pour desservir plusieurs constructions.

7.1.2. Voirie

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

Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules doivent être traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.

7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et/ou une aire de présentation de ces containers sont exigés. Ils doivent dans ce cas, s'intégrer dans le bâti ou la clôture ou être enterrés selon la configuration de

l'opération.

ARTICLE AU 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

8.1.1. Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

8.1.2. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.3. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

La zone Agricole, A, regroupe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte un sous-secteur particulier :

- **Un secteur agricole protégé, Ap**, a été défini sur un secteur à vocation agricole situé sur des secteurs d'enjeux de préservation vis à vis du paysage de vallée de l'Epte.

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE A 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

- Toute construction et activité sauf celles autorisées à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, et installations directement nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions, leurs annexes et dépendances dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole, sous réserve :
    - De justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole,
    - D'être situées à proximité des installations nécessitant une surveillance ou en continuité des bâtiments agricoles,
- Les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation sous réserve d'être implantées intégralement dans un rayon de 20 mètres mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière,
- Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole, ferme auberge par exemple),

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel. Ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers et aux ouvrages hydrauliques,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certaines dispositions de la section 2 pourront alors ne pas être appliquées.

Pour le seul secteur Ap :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation et de ruissellement:

- Les constructions devront être conformes aux dispositions du règlement du PPRI de l'Epte-aval.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU avec une emprise maximum de 50m².

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

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En tout point d'une construction agricole ou forestière, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12m maximum au faîtage de la toiture. La hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

En tout point d'une construction d'habitation et de ses annexes, la construction la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- R+combles aménageables.

3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée en retrait de 8 mètres minimum.

3.2.2. Limites séparatives

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.

Cet article ne s'applique pas aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

ARTICLE A 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Les constructions à destination agricole doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Le projet de construction doit permettre une intégration harmonieuse dans le paysage,
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect,
- Les toitures doivent respecter une pente de 15° minimum,
- Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus,
- Un accompagnement végétal composé d'essences locales, dont la liste figure en annexe n°4 du présent règlement, doit accompagner les constructions agricoles.
- L'implantation de bâtiment agricole doit être accompagnée d'un projet d'intégration paysagère. Ce projet paysager doit être réalisé simultanément à la réalisation du bâtiment agricole.

Sont interdits :

- Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple).

Les constructions à destination d'habitat doivent respecter les prescriptions suivantes :

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Philosophie générale

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume…) et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales (harmonie des couleurs et des éléments de toiture). Une attention doit être portée aux formes de la construction afin de privilégier des formes simples et des proportions harmonieuses avec l'existant favorisant une inscription dans le paysage avoisinant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension…). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Interdictions :

- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemple),
- Les couleurs vives et violentes, notamment sur la totalité des façades des constructions,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple),
- Les bardages brillants,
- Les ouvertures cintrées en façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes, les tuiles d'aspect béton,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemple),
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues.
- Les installations de type brises-vues telles que précisées en annexe n°3 du présent règlement.

Prise en compte des caractéristiques architecturales locales

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

4.2.1. Façade

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des murs en pierres apparentes ou en briques pour les bâtiments actuellement dans cet état…).

La teinte des enduits de façade doit respecter le nuancier présent en annexe n°3 du règlement.

Le bardage bois extérieur sera laissé nu de préférence. Il peut être teinté dans les couleurs proches des enduits traditionnels : ton pierre, ocres-clairs.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité. La teinte des matériaux de façade doit respecter l'harmonie générale des constructions.

4.2.2. Toitures

Pente des toitures. Pour les constructions à usage d'habitation, le corps principal de la toiture doit comporter deux pans et leurs pentes doivent être à 45°. Les modules secondaires peuvent avoir une pente comprise entre 35° et 45°.
Matériaux des toitures. Les toitures doivent être soit en ardoise, soit en tuile plate traditionnelle ou mécanique de teinte brun vieilli à rouge vieilli ou d'aspect similaire.
Ouvertures de toitures. Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.

4.2.3. Clôtures

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat. Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé :

- Soit de haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe, doublées ou non de grillage posé à l'intérieur de la propriété ou intégré dans la végétation,
- Soit de murets surmontés de barreaudage ou de grillage,
- Soit d'un mur plein en maçonnerie enduite ou en pierres ou briques apparentes.

Les clôtures en maçonnerie (murs et murets) sur rue doivent respecter les prescriptions en annexe 3. L'usage de matériaux en PVC est interdit.

4.2.4. Annexes

Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE A 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine naturel et paysager à préserver

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les essences arborées et arbustives existantes doivent être maintenus, remplacés par des plantations équivalentes ou créés afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

5.2. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol :

recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple…

5.3. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Un aménagement végétal composé d'essences locales, dont la liste figure en annexe n°4, doit accompagner les constructions agricoles. Cet aménagement doit favoriser la création de lisière paysagère et doit permettre une intégration harmonieuse du bâtiment dans le paysage.

5.4. Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement, des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemple sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales.

ARTICLE A 6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des engins agricoles, voitures, gros porteurs doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Section 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE A 7 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE A 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

8.1.4. Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

8.1.5. Electricité

Non réglementé.

8.1.6. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal qui regroupe les ensembles boisés.

- **La zone N comporte un sous-secteur Nh, naturel d'habitat** qui englobe certains secteurs bâtis éloignés et/ou isolés de la zone agglomérée dense du territoire : hameau autour du site castral, maisons ouvrières de la rue du marais…
- **La zone N comporte un sous-secteur Nj, naturel de jardin.** Ce sous-secteur englobe des jardins dans le but maintenir des espaces de nature et végétalisés au sein de l'habitat.

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE N 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

- Toute construction et activité sauf celles autorisées à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, et installations directement nécessaires à l'activité forestière,
- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation et leur reconstruction en cas de sinistre à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- Les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation sous réserve d'être implantées intégralement dans un rayon de 20 mètres mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière,
- La réalisation d'abris de jardin sous réserve que ces derniers :
    - soient réalisés en construction légère sans fondation ;
    - soient d'une superficie inférieure à 20 m²
    - soient implantés intégralement dans un rayon de 20 mètres mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière,

- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certaines des dispositions de la section 2 pourront alors ne pas être appliquées.

Pour le seul secteur Nh :

- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation et leur reconstruction en cas de sinistre à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- Les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation,
- La réalisation d'abri d'un abri de jardin sous réserve que ce dernier soit réalisé en construction légère sans fondation et d'une superficie inférieure à 20m²,
- Le changement de destination de bâtiments existants vers de l'habitation ou vers de l'hébergement hôtelier et touristique de type chambre d'hôtes, gites…
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certaines des dispositions de la section 2 pourront alors ne pas être appliquées.

Pour le seul secteur Nj :

- Les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation,
- La réalisation d'abri de jardin sous réserve que ce dernier soit réalisé en construction légère et d'une superficie inférieure à 20m².

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

- Les constructions devront être conformes aux dispositions du règlement du PPRI de l'Epte-aval.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU avec une emprise maximum de 50m².

L'emprise au sol des annexes et dépendances des constructions existantes à l'exception des piscines, est limitée à 40m².

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des extensions des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas dépasser la hauteur des constructions existantes.

La hauteur totale des annexes ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage de la toiture.

3.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1 Voies et emprises publiques

Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

3.2.2 Limites séparatives

Les extensions, annexes et dépendances des habitations existantes autorisées dans la zone doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites ou en retrait de 2m minimum avec les limites séparatives.

Les abris de jardin autorisés dans la zone doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites ou en retrait de 1m minimum avec les limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant. L'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci.

3.2.3 Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

L'extension mesurée des constructions existantes et les annexes et dépendances autorisées dans la zone doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

4.1.2. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat. Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé :

- Soit, de haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe, doublées ou non de grillage posé à l'intérieur de la propriété ou intégré dans la végétation,

- Soit, uniquement dans la zone Nh, d'un mur plein en maçonnerie enduite ou apparente.

Les clôtures en maçonnerie (murs et murets) sur rue doivent respecter les prescriptions en annexe 3. L'usage de matériaux en PVC est interdit.

4.1.3. Annexes

Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE N 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Obligations liées aux espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

5.2. Dispositions spécifiques pour le patrimoine naturel et paysager à préserver

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les essences arborées et arbustives existantes doivent être maintenus, remplacés par des plantations équivalentes ou créés afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

5.3. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple…

5.4. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. Une haie doit être composée d'au moins trois types d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement…) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres…

5.5. Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemple sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales.

En limite avec une zone A ou une bande boisée, les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

ARTICLE N 6 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

Section 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE N 7 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

ARTICLE N 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

8.1.2. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

8.2 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

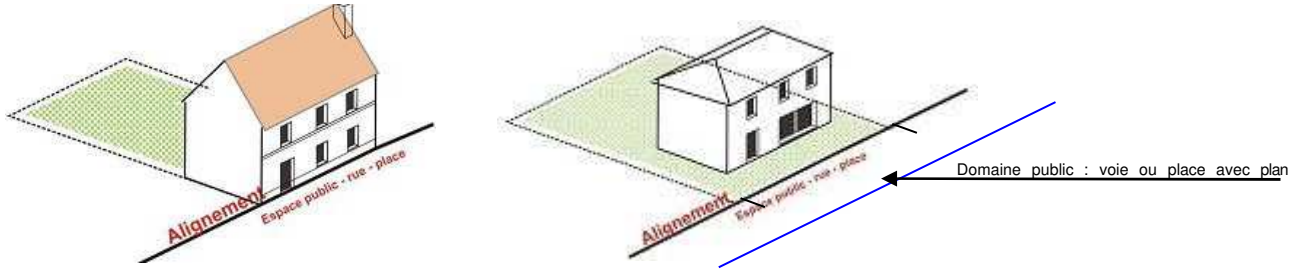
TITRE VII

ANNEXES

ANNEXE 1 : LEXIQUE

Alignement :

Limite commune entre la propriété privée et les voies et emprises publiques.



Annexe et dépendance :

Construction de faible dimension située sur la même unité foncière que l'habitation principale et ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise, garage, atelier…). Elle n'est donc pas habitable.

Délaissé :

Espace non bâti et non utilisé (pour du stationnement, un dispositif de gestion des eaux, un aménagement paysager…) à l'intérieur d'une parcelle laissé sans traitement particulier.

Double-rideau de construction :

Principe d'urbanisation consistant à favoriser de nouvelles constructions derrière un front de construction déjà existante.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cela signifie que toutes les constructions situées au-dessus du niveau du sol constituent une emprise au sol.

Espaces libres :

Les espaces libres sont des espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du terrain naturel. Ils comprennent :

- des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades…
- des jardins et des espaces verts de pleine terre (engazonnés, arborés…)
- des places de stationnement de surface.

Extension :
Opération de construction qui de par sa nature et son importance modifie le volume principal de la construction. Si celle-ci est supérieure d'un tiers à la construction principale et qu'elle bouleverse de manière trop importante la construction existante, elle n'est pas considérée comme une extension mais comme une construction nouvelle. De la même manière, si elle n'est pas réalisée en continuité du bâtiment existant, il ne s'agit pas d'une extension. Un projet constitue une extension lorsque 3 conditions sont réunies :

- Création de surface par prolongement des structures d'un bâtiment déjà existant,
- Existence préalable ou création d'une ouverture sur le mur extérieur accédant à l'extension,
- Occupation irréversible ou quasi-irréversible du sol.

Hauteur maximale :
Différence d'altitude entre le point d'emprise de l'édifice situé au niveau le plus bas du sol naturel et le faîtage ou l'acrotère.

Niveau du sol naturel :
Il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux.

Opération :
Ensemble organisé d'études, de démarches juridiques visant l'acquisition foncière et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature.

Unité cadastrale :
Emprise prise en compte pour déterminer le droit à construire. Elle désigne la pièce de terrain appartenant à un même propriétaire sur laquelle est implantée la construction ou la parcelle destinée à recevoir une construction. Il ne s'agit donc pas d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire. Cet ensemble de parcelles cadastrales est désigné sous le terme de propriété foncière.

Unité foncière :
Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Sol naturel
Il s'agit du niveau du terrain avant toute transformation (remblais, déblais).

Aide à l'application de la Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'implantation d'une habitation doit être abordée selon différents critères :

- configuration du terrain : prise en compte de la topographie, de la végétation, des vues, du rapport à la rue…
- contexte urbain environnant : l'implantation d'une construction doit être étudiée par rapport aux constructions voisines :
    - dans les centres anciens : les habitations sont généralement implantées en limite des voies publiques : des implantations similaires sont à privilégier afin de maintenir la cohérence des ambiances bâties. En cas de retrait, l'alignement devra être marqué par d'autres moyens bâtis de type murs de clôture, porches…
    - dans les quartiers pavillonnaires existants : Lorsqu'il existe une certaine harmonie d'implantation à l'échelle d'une rue ou d'un lotissement, il est conseillé de privilégier des retraits similaires par rapport aux habitations existantes.
    - …
- exposition par rapport au soleil et aux vents dominants : l'implantation des constructions par rapport à l'exposition du soleil est un facteur à prendre en compte afin de privilégier les ouvertures principales et des espaces extérieurs généreux au sud du logement. Une telle approche vise à bénéficier des apports thermiques du soleil limitant les coûts de chauffage de l'habitat et de concevoir des espaces extérieurs (jardins, terrasses…) bien exposés. La mise en place de masques végétaux doit permettre de protéger l'habitation des vents dominants.
- coût de l'installation des réseaux et d'aménagement des accès : plus les constructions sont éloignées de la voie publique, plus le coût d'aménagement du terrain et des réseaux est important pour le propriétaire.

Implantation depuis les voies et emprises publiques

Ne pas implanter sa construction trop en retrait permet de :

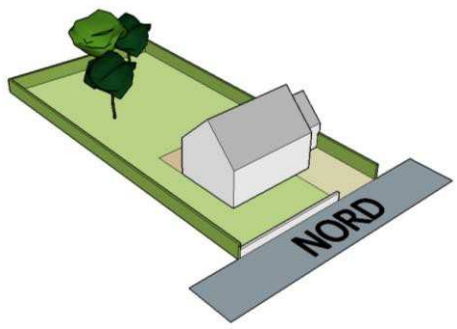
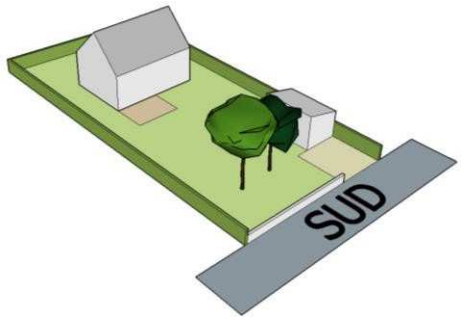
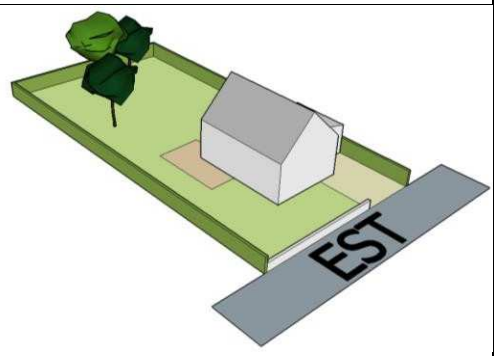
- Optimiser la surface et la configuration de son terrain.
  - Une implantation proche de la voie de desserte permet d'offrir des dégagements plus importants sur l'arrière et de profiter d'un espace de vie plus important. Elle permet également de mieux gérer à terme d'éventuelles extensions ou divisions parcellaires.
  - Si l'accès s'effectue par le côté sud de la parcelle, il peut être judicieux d'éloigner la construction de la rue afin de permettre l'aménagement d'espaces extérieurs bien exposés (terrasses, jardin…)
- Rationaliser les accès et éviter la création de voirie inutile et couteuse.
  - La question de l'accessibilité et sa situation conditionne également la ou les façades vues. Une desserte par le Nord, l'Est ou l'Ouest ne pénalise pas la mise en place d'un jardin plus vaste côté Sud, Est ou Ouest, orientations à privilégier dans la région.

Implantation depuis les limites séparatives

Ne pas implanter sa construction au centre la parcelle permet de :

- Redécouvrir l'urbanisation en limite de parcelle et éviter les espaces perdus autour de l'habitation.
  - Faire le tour de son habitation permet des zones de stockage (pour le bois, les vélos ou encore une voiture…) ou facilite l'entretien des limites (ravalement de façade, tonte de la haie…). Une emprise trop importante peut toutefois être une enclave à l'évolution du projet de construction (pièce en plus, garage…) et n'est souvent pas utilisée (espace de délaissés peu qualitatif et portant des nuisances visuelles vis-à-vis du voisinage).
- Respecter les espaces d'intimité de chacun :
  - Les volumes mitoyens peuvent être occupés par des parties non habitées type annexes, dépendances, garages… afin de limiter les nuisances réciproques.

Implantation conseillée selon l'orientation de la parcelle

configuration	conseils	schéma de principe
Parcelle accessible par le Nord	• Implanter la construction en limite de voie ou avec un retrait limité pour dégager une grande surface de jardin à l'arrière de la parcelle.	
Parcelle accessible par le Sud	• Eloigner la maison de la voie publique afin de créer un espace extérieur bien exposé mais suffisamment en retrait de la rue. • Afin de limiter les surfaces dédiées aux accès voiture, il est possible de détacher le garage du reste de l'habitation.	
Parcelle accessible par l'Est ou l'Ouest	• Implanter la maison perpendiculairement à la voie publique avec un large retrait par rapport à la limite séparative sud. • Du côté nord, installer le garage en limite de propriété.	

Ces principes sont à adapter selon la configuration de chaque parcelle et son contexte environnant. Ils ne préjugent pas de l'implantation la plus adéquate mais a pour objectif de sensibiliser les propriétaires au fait qu'une implantation au milieu de la parcelle n'est pas forcément la plus appropriée.

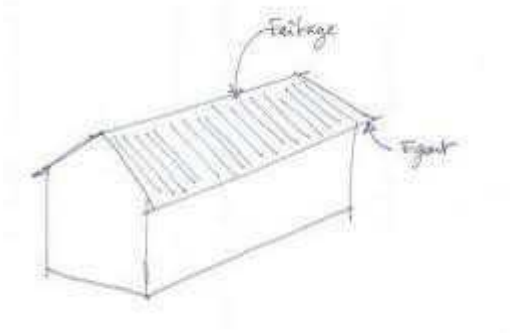
ANNEXE 3 : PRINCIPE D'INTEGRATION ARCHITECTURALE

Aide à l'application de la Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Hauteur des constructions

La hauteur au faitage est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et la partie élevée de la construction comme le faîtage.

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel au milieu de la construction et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).



Aspect des façades des constructions à usage d'habitat

Les nouvelles constructions vont prendre place au cœur du tissu urbanisé du bourg. Le bourg accueille nombre d'édifices à caractère patrimonial. Afin de ne pas dénaturer le caractère des lieux et de maintenir une qualité des espaces construits, les prescriptions suivantes sont recommandées :

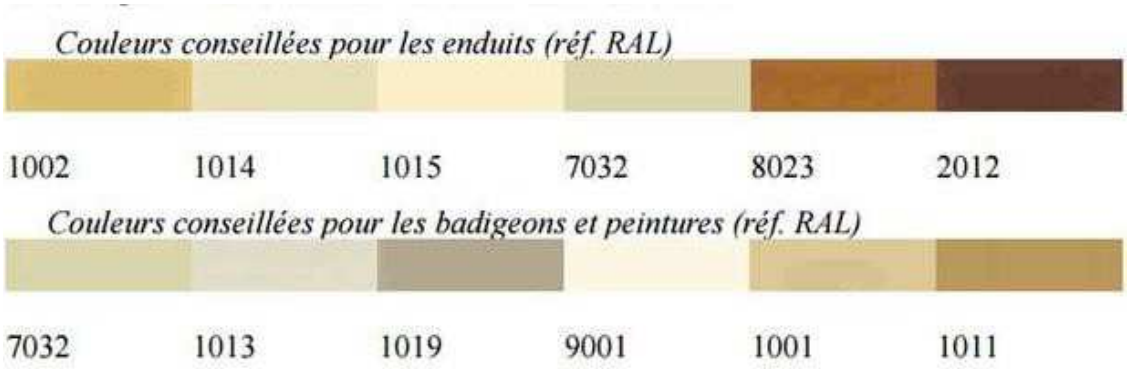
Le choix d'une couleur est une opération difficile. La teinte choisie sur un nuancier à la lumière du jour peut donner des résultats très différents selon la taille du support à traiter, l'aspect de la surface.

Le choix de la teinte sera à rechercher en fonction de la meilleure harmonie possible avec l'environnement de la construction, avec les déclinaisons de tons retenus pour les autres éléments de la construction: toiture, menuiserie, etc.

Les couleurs des façades doivent se rapprocher de celles observées localement. Les couleurs trop claires sont à proscrire car elles créent un phénomène d'éblouissement et forment des tâches dans le paysage. En bordure de village, les nouvelles constructions ne doivent ainsi pas être enduites dans une teinte trop claire ou trop vive. Les teintes s'approchant

des matériaux locaux sont recommandées (sable, terres, gamme de couleur pastel, beige pâle à beige rose/saumon orangé…).

Les teintes recommandées ci-après sont tirées du RDS (RAL Design System, reproductible sans erreur par les principaux fournisseurs de peinture).
Les échantillons de cette fiche sont produits à titre indicatif, seules les références RAL permettent d'obtenir la couleur réelle dont on cherchera à s'approcher pour établir son propre projet. La couleur des teintes des enduits pour des constructions à usage d'habitation peuvent être comprises dans les nuances des bases suivantes :



Les pétitionnaires peuvent se rapprocher de l'architecte conseil du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de l'Eure ou prendre contact auprès du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de l'Eure.

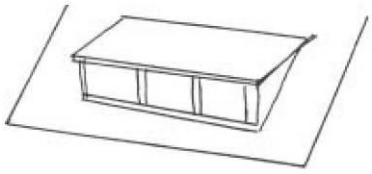
Aspect des ouvertures en façade des constructions à usage d'habitat

Afin de maintenir la qualité visuelle de l'ensemble du tissu urbanisé, il est recommandé de rechercher une certaine unité et harmonie avec le bâti environnant.
Les ouvertures peuvent être plus hautes que larges.
Les menuiseries extérieures ont une place prépondérante dans l'architecture d'une maison. Elles structurent en effet la façade.
Afin d'éviter une perte d'harmonie au sein du tissu urbanisée, les couleurs et aspects des menuiseries ne seront pas criardes et chercheront à s'harmoniser avec les constructions voisines et le paysage local.
Le choix de la teinte est à rechercher en fonction également de la teinte du toit et des murs. Il est recommandé l'usage de teintes mates. Une seule gamme de couleur sera retenue pour l'ensemble des éléments de menuiserie (fenêtres, volets, portes, ferronnerie…).

Aspect des ouvertures en toiture

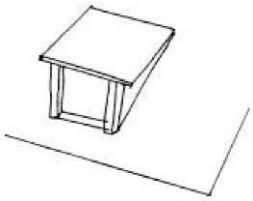
Sont interdites les types de lucarnes suivantes :

Lucarne à fronton courbe



Lucarne Belle-voisine dite chien-assis

Pourront être privilégiés les types de lucarnes suivantes :



Lucarne rampante

Lucarne à pignon ou à fronton

Lucarne à croupe ou capucine

Implantation de brise-vues

Les brise-vues sont souvent employées pour remplacer ou pour compléter une clôture. Ils jouent le plus souvent un rôle d'occultation (préserver son espace d'intimité vis-à-vis du voisinage) ou un rôle de protection vis-à-vis du vent. Il existe beaucoup de type de brise-vues (canisses en PVC, en bois, d'aspect naturel, tressé, en lamelle…). Leur juxtaposition en limite séparative ou en bordure du domaine public peut avoir un effet peu qualitatif pour le paysage. De manière générale, les canisses imitations haies, en toile ou celles présentant des matériaux entre poteaux de couleur différentes sont à proscrire. Les brises-vues en PVC plein ou en lamelle ou imitant des matériaux naturels (osier, bambou) peuvent être utilisés.

TOUT

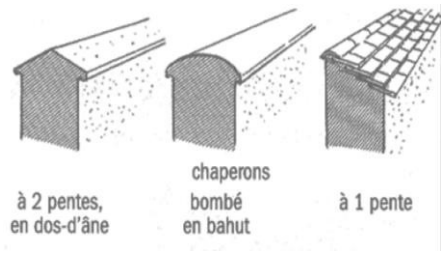
Aspect des clôtures en maçonnerie sur rue

En constituant la séparation entre le domaine public et les propriétés privées, les clotures sont un élément majeur dans la composition du paysage urbain des villages du Vexin Normand. Ils ont plusieurs fonctions :

- symbolique pour la définition des statuts,
- technique pour la préservation de la propriété et de l'intimité de l'habitation,
- esthétique pour la constitution du paysage urbain.

Le traitement des clotures minérales nécessite donc un soin tout particulier, (styles, matériaux, hauteur) d'autant plus qu'ils constituent la partie la plus visible d'une propriété et souvent la partie la moins bien traitée. Afin de favoriser une composition harmonieuse, l'édification d'une cloture en maçonnerie doit privilégier les principes suivants :

- Proscrire les linéaires homogènes sans constraste de couleurs, de matériaux ou de hauteurs,
- Mettre en valeur le soubassement ou mettre en place une trame régulière par un constraste de couleur ou de matériaux,
- Privilégier des enduits anciens (enduits façon talochée, enduits à la chaux ou en gypse…) ou faire l'emploi de matériaux traditionnels (briques, pierres…). Dans ce cas, une combinaison enduits/matériaux traditionnels peut être privilégié afin de limiter les couts de construction,
- Penser au couronnement par la réalisation d'un chaperon fait de tuile plate, de brique ou maçonné.
- Mettre en valeur les piliers de portails.

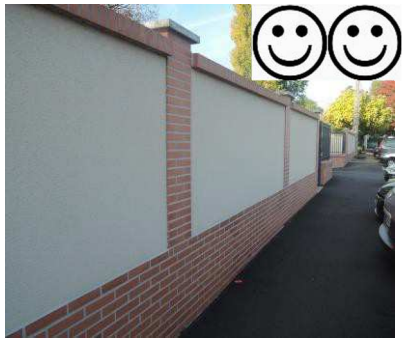


Pour l'édification d'un mur de clôture sur rue, il est exigé le respect d'au moins deux des principes énoncés précédemment.

Pour l'édication d'un muret d'une hauteur inférieure à 0,90 mètres, il est exigé le respect d'au moins un des principes énoncés précédemment.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas sur les clotures édifiées en limite sépérative.

La clôture doit être réalisée dans les 5 ans après la construction de l'habitation.



ANNEXE 4 : PRINCIPE D'INTEGRATION PAYSAGERE

Aide à l'application de la Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Liste non exhaustive d'essences locales

Haies basses

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

Haies hautes

Essences d'arbres :

- Aulne glutineux,
- Bouleau verruqueux ou pubescent,
- Charme commun,
- Châtaignier,
- Chêne pédonculé, Chêne sessile,
- Erable champêtre, Erable plane, Erable pourpre, Erable sycomore,
- Frêne commun,
- Hêtre commun, Hêtre pourpre,

- Marronnier,
- Merisier,
- Orme,
- Saule blanc,
- Tilleul à petites feuilles.
- …

Essences d'arbustes :

- Alisier torminal, Alisier blanc,
- Bourdaine,
- Buis commun,
- Cerisier de Sainte Lucie,
- Charme,
- Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin,
- Coudrier,
- Cytise commun,
- Erable champêtre,
- Fusain d'Europe,
- Houx commun,
- Néflier commun,
- Nerprun purgatif,
- Poirier sauvage,
- Pommier sauvage,
- Prunellier,
- Prunier myrobolan,
- Saule cendré, Saule des vanniers, Saule marsault,
- Sureau noir,
- Viorne lantane, Viorne obier.
- …

Alignements

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

Végétation adaptée aux milieux humides

- Achillée sternutatoire
- Agrostide,
- Angélique,
- Aulne,
- Bouleau pubescent,
- Iris Jaune
- Glycérie,
- Grande Glycérie
- Guimauve
- Massette à feuilles larges
- Massette à feuilles étroites
- Plantain d'eau
- Roseau commun ou phragmite
- Vulpin bulbeux
- Vulpin genouillé
- …

Eglantier, Erable champêtre, Frêne commun

Aubépine, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe

Prunellier, Sureau Noir, Troène

Iris Jaune, Massette à feuilles larges

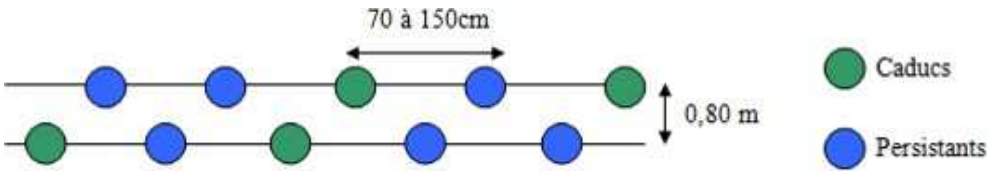
Aide à la création d'une haie champêtre en limite séparative

Appartenant visuellement à la fois au domaine public et au domaine privé, les clôtures installées en limite des voies et des espaces communs méritent un traitement simple et soigné. La haie en milieu rural rempli plusieurs objectifs :

- Constituer des zones de passage pour la petite faune et pour les oiseaux (ils y trouvent refuge et nourriture),
- Stabiliser les sols et diminuer les ruissellements tout en ne faisant pas obstacle à l'écoulement de l'eau,
- Former des brises-vents efficaces,
- Qualifier paysagèrement la construction en assurant à la fois des espaces d'intimité et des vues qualifiées depuis le domaine public.

Les quelques conseils suivants peuvent être suivis :

- Il convient d'éviter une accumulation de dispositifs disparates en limitant le nombre et le type de dispositifs pour clore les limites avec l'espace public
- Utiliser un type d'essence variée (au moins 3 essences) dans la même haie afin d'éviter un rendu homogène, linéaire et monotone. L'association de plusieurs espèces d'arbres et d'arbustes, via la mise en place d'une haie champêtre participe à la variété et à la biodiversité des paysages. L'utilisation de plusieurs essences permet de rendre la haie moins sensible aux maladies et lui permet d'accueillir une faune variée.
- Pour un meilleur effet visuel, implanter les plantations en avant de la clôture privative.
- La haie libre ou haie champêtre permet à l'utilisateur de disposer d'une grande liberté de choix d'espèces locales, il n'y a donc pas de composition type. Il est par contre recommandé de favoriser un plan tous les 70 à 150 cm et de mélanger les arbustes caducs et persistants.



ANNEXE 5: FICHES SUR LE PETIT PATRIMOINE

Le patrimoine est un facteur majeur de l'attractivité d'un territoire et de son cadre de vie. Il fait référence à l'histoire et à la vie locale. Château-sur-Epte est riche d'un patrimoine à la fois remarquable et quotidien. Afin de conserver cette caractéristique, le PLU a utilisé **la loi paysage** pour identifier et protéger certains éléments caractéristiques du territoire.

- Cette protection est avant tout appliquée sur les éléments dits de petit patrimoine ou de patrimoine local, soit des éléments bâtis ou naturels appartenant au registre des activités humaines, qu'elles aient été civiles (places, mairie…), religieux (chapelle Saint-Martin), domestiques (maisons de caractère, bâti industriel, porches…), rurale et agricole (haies, arbres d'alignement...).
- Ces éléments sont souvent privatifs. Ils ne font pas l'objet de protection juridique. Afin d'éviter qu'ils ne disparaissent ou soient dénaturés de façon trop importante, ils font l'objet de protection au travers du PLU.
- L'objectif est d'établir, à partir d'un inventaire, les éléments à protéger puis de définir les mesures de protection pour assurer leur maintien et leur évolution. Cette protection n'impose pas de périmètre de protection ou d'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur les projets d'urbanisme. Le but poursuivi est de favoriser, en cas de projet de restauration, une valorisation du petit patrimoine dans le respect de l'architecture et de la tradition locale.

Elément n°1

Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27
- Localisation de l'élément à protéger : Rue du Monument

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Corons – façades principales
- Description de l'élément à protéger : Cet ensemble d'une dizaine de maisons jumelées deux par deux évoque le passé industriel de la commune puisqu'il s'agit d'un habitat de type coron construit pour héberger les ouvriers des anciennes usines de la commune. Elles sont pratiquement toutes identiques dans leurs dispositions et leurs matériaux utilisés, c'est-à-dire avec un soubassement en pierre, des façades enduites et des toitures à deux pans en tuiles mécaniques. A hauteur de combles, de faux pans de bois sur les façades principales évoquent l'architecture normande.

↳ De par leur intérêt architectural et historique, cet ensemble de maisons doivent être maintenus. En cas de restauration, les caractéristiques des façades avant (volumétrie, aspect des fenêtres et volets battants et les matériaux utilisés) devront être identiques ou du moins similaire. Afin de maintenir la cohérence d'ensemble depuis l'espace public, il n'est pas autorisé l'édification de nouveaux bâtiments entre la rue et les habitations. En cas d'extensions, elles devront être implantées sur la façade arrière.

Photographie de l'élément à protéger :

Localisation cadastrale :

Elément n°2

Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 128, 129, 130, 132, 133, 133, 222, 253
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de la libération

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Corons – façades principales
- Description de l'élément à protéger : Majoritairement situés dans le Nord de la France, les corons sont des logements caractéristiques de l'ère industrielle, où étaient logés les ouvriers et leurs familles. Il s'agit généralement de logements étroits avec un étage et façonnés en brique. C'est le cas pour cet ensemble de 6 logements. Sur les façades principales, on retrouve des linteaux décoratifs où pierres et briques sont mêlées. Une jolie corniche en brique agrémente la façade principale. La toiture quant-à-elle, à 2 pans, est constituée d'ardoises. A l'arrière des habitations, on retrouve des annexes en forme de L, et dont les toitures sont à 4 pans et constituées de tuiles plates.

↳ De par leur intérêt architectural et historique, les façades principales doivent être maintenues à l'identique. En cas de restauration, l'ordonnancement des fenêtres, le volume, et les matériaux utilisés devront être identiques ou du moins similaire.

Photographie de l'élément à protéger :

Localisation cadastrale :

Elément n°3

Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 100, 101, 102, 103, 104, 105, 171, 172, 173, 174, 175, 176
- Localisation de l'élément à protéger : Rue des Marais

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Corons – façades principales
- Description de l'élément à protéger : Majoritairement situés dans le Nord de la France, les corons sont des logements caractéristiques de l'ère industrielle, où étaient logés les ouvriers et leurs familles. Il s'agit généralement de logements étroits avec un étage et façonnés en brique. Cet ensemble de 6 logements est doté d'un soubassement en pierre. A noter que deux d'entre eux ont leurs briques recouvertes d'enduits colorés, tout en restant dans les tons de couleurs de l'ensemble. Sur les façades principales, on retrouve des arcs surbaissés au-dessus de toutes les ouvertures. Celles-ci sont plus ou moins bien en bon état. Certaines ont ainsi été peintes en blanc tandis que d'autres ont été rénové récemment. La toiture quant-à-elle, à 2 pans, est constituée d'ardoises. A l'arrière des habitations, on retrouve de petits espaces jardinés.
- De par leur intérêt architectural et historique, les façades principales doivent être maintenues à l'identique. En cas de restauration, l'ordonnancement des fenêtres, le volume, et les matériaux utilisés devront être identiques ou du moins similaire. En cas d'extensions, elles devront être implantées sur la façade arrière.

Photographie de l'élément à protéger :

Localisation cadastrale :

Elément n°4

Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38
- Localisation de l'élément à protéger : Rue des marais

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Façades – façades principales
- Description de l'élément à protéger : Les façades de ces constructions sont réalisées en brique avec un soubassement en pierre. En termes de décoration, le soubassement dispose de chainage en brique. On retrouve également des linteaux faits de pierres et de briques à chaque ouverture. Enfin, sur chaque façade, se trouve deux bandes horizontales de briques différentes, apportant ainsi une qualité paysagère aux façades.

↳ De par leur intérêt architectural et historique, les façades principales doivent être maintenues à l'identique. En cas de restauration, l'ordonnancement des fenêtres, le volume, et les matériaux utilisés devront être identiques. Le restant des habitations peut en revanche être modifié. En cas d'extensions, elles devront être implantées sur la façade arrière.

Photographie de l'élément à protéger :

Localisation cadastrale :

Elément n°5

Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 224
- Localisation de l'élément à protéger : Route de Paris

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Porche
- Description de l'élément à protéger : Ce porche se compose de deux grands piliers ornementés en pierre calcaire et de forme rectangulaire. Il est adossé d'un côté par une autre construction. De l'autre côté, dans son prolongement se situe un mur doté d'une ouverture avec un portillon, permettant aux piétons de rentrer. Cette ouverture est encadrée par un chainage en pierre. Le porche dispose d'un linteau en bois. Enfin, la toiture est composée de tuiles plates locales.

↳ Etant donné son intérêt architectural et paysager, ce porche doit être maintenu en l'état et restauré le cas échéant. En cas de rénovation, le volume et les matériaux utilisés devront être identiques ou du moins similaire.

Photographie de l'élément à protéger :

Localisation cadastrale :

Elément n°6

Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 60
- Localisation de l'élément à protéger : Route de Paris

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Porche
- Description de l'élément à protéger : De forme voûtée et composé de roches calcaires, ce porche est implanté dans le prolongement de la mairie. Il est surplombé par une corniche et un blason. Le portail, en bois, est composé de deux portes. De la même manière, on retrouve juste à côté un petit portillon accolé, permettant aux piétons d'accéder à la mairie.

↳ Etant donné son intérêt architectural et paysager, ce porche doit être maintenu en l'état et restauré le cas échéant. En cas de rénovation, le volume, et les matériaux utilisés devront être identiques ou du moins similaire.

Photographie de l'élément à protéger :

Localisation cadastrale :

Elément n°7

Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 276
- Localisation de l'élément à protéger : Voie verte, près de la Maison de Santé de l'Epte

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Maison de la gare
- Description de l'élément à protéger : Actuellement à l'abandon, cet édifice est l'ancienne gare et est représentative de l'architecture des bâtiments dédiés à l'activité ferroviaire. Les façades sont posées sur un soubassement en pierre et sont enduites. Elles sont mises en valeur par des chainages et les encadrements des ouvertures alliant l'usage de pierres avec de la brique. Sur un des côtés, un ancien œil-de-bœuf a été comblé au premier étage. Enfin, la toiture en débord de la façade, est constituée deux pans et d'ardoises.

↳ Etant donné son intérêt architectural et historique, cet édifice doit être maintenu en l'état et restauré le cas échéant. En cas de rénovation, le volume, l'ordonnancement des ouvertures et les matériaux utilisés devront être respectés. En cas d'extension, elle devra être implantée en pignon et présentée un traitement architectural adéquat afin de maintenir l'intérêt du bâtiment.

Photographie de l'élément à protéger :

Localisation cadastrale :

Elément n°8

Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 261
- Localisation de l'élément à protéger : Route de Paris

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Villa
- Description de l'élément à protéger : Cette construction, de type villa, apporte une qualité architecturale et paysagère sur la commune grâce au raffinement de son architecture. Les façades de cette villa sont constituées de briques, avec une alternance entre brique rouge et brique jaune. Par ailleurs, il est à noter que la façade principale est exactement symétrique. Au rez-de-chaussée ainsi qu'au premier étage, les ouvertures disposent de frontons décoratifs au-dessus de leurs linteaux. Au niveau des angles des façades, on retrouve des modénatures en pierre. Avant les combles, se situe une corniche décorative, permettant d'intégrer l'écoulement des eaux pluviales. Concernant les combles, on retrouve à l'alignement des autres ouvertures, trois lucarnes en pierre et dotées également de fronton décoratif. Sur le toit, se trouve deux cheminées en brique située à égale distance du centre de la construction. Enfin, la toiture est mansardée et constituée d'ardoises.

↳ Etant donné son intérêt architectural et paysager, cette villa doit être maintenue en l'état et restaurée le cas échéant. En cas de rénovation, la volumétrie, l'ordonnancement des fenêtres, le volume, et les matériaux utilisés devront être identiques ou du moins similaire. En cas d'extension, elle devra être implantée sur la façade arrière et présentée un traitement architectural adéquat afin de maintenir l'intérêt et la cohérence du bâtiment. En outre, la clôture actuelle (muret en pierres et briques surmonté d'une grille en ferronnerie) doit être maintenue ou restaurée en l'état. En cas de nécessité de remplacement, une grille présentant un aspect équivalent devra être utilisée.

Photographie de l'élément à protéger :

Localisation cadastrale :

Elément n°9

Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 275
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de la Libération

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Villa
- Description de l'élément à protéger : Les façades de cette villa sont constituées de pierres de taille. Au niveau des angles des façades, on retrouve des modénatures en pierre. Sous la toiture, se situe une corniche décorative, permettant d'intégrer les dispositifs d'écoulement des eaux pluviales dans l'architecture du bâti. Concernant les combles, on retrouve à l'alignement des autres ouvertures, une lucarne dotée d'un fronton décoratif et de deux fenêtres de toit. La porte d'accès à la construction se situe sous un petit porche d'entrée, à la suite de quelques marches et des rambardes en pierre. Sur le toit, se trouve deux cheminées en pierre à proximité des deux façades latérales. Enfin, la toiture, à 4 pans, est constituée d'ardoises.

↳ Compte-tenu de son intérêt architectural et paysager, cette villa doit être maintenue en l'état et restaurée le cas échéant. En cas de rénovation, l'ordonnancement des fenêtres, le volume, et les matériaux utilisés devront être identiques ou du moins similaire. En cas d'extension, elle devra être implantée sur la façade arrière et présentée un traitement architectural adéquat afin de maintenir l'intérêt et la cohérence du bâtiment. En outre, la clôture actuelle (muret en pierres et briques surmonté d'une grille en ferronnerie) doit être maintenue ou restaurée en l'état. En cas de nécessité de remplacement, une grille présentant un aspect équivalent devra être utilisée.

Photographie de l'élément à protéger :

Localisation cadastrale :

Elément n°10

Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 68
- Localisation de l'élément à protéger : Croisement de la rue des Lavandières et de la rue de Berthenonville

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Lavoir
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un ancien lavoir hors d'usage qui appartient néanmoins à la mémoire locale de la commune. Il se caractérise par la présence de murs en pierres calcaires. On retrouve également une pompe à eau au plus près de la voie.

↳ Témoin de l'histoire de la commune et appartenant au petit patrimoine de la vie d'autrefois, cet édifice doit être conservé en l'état et restauré le cas échéant.

Photographie de l'élément à protéger :

Localisation cadastrale :

Elément n°11

Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 68
- Localisation de l'élément à protéger : Voie communale de la Chapelle Saint-Martin

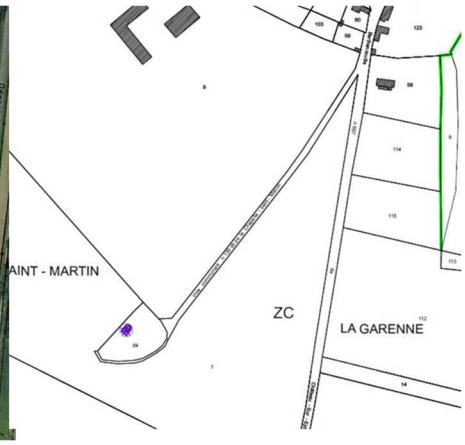
Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Chapelle Saint-Martin
- Description de l'élément à protéger : La chapelle Saint-Martin est l'unique édifice religieux de la commune. Elle est située à environ 500 mètres du site castral et est isolée au milieu de l'espace agricole. Elle tire sa spécificité de ses faibles dimensions et de la simplicité de son volume. L'ensemble des façades est constitué d'une maçonnerie en pierres calcaires apparentes et la toiture est en tuiles plates de pays. Il est à noter l'absence de clocher.

↳ Afin de maintenir son intérêt architectural, religieux et paysager, la chapelle doit être préservée à l'identique. En cas de restauration, seules des modifications mineures peuvent être apportées à l'édifice. Ces dernières ne doivent pas transformer la volumétrie, l'aspect général des façades, des ouvertures et de la toiture.

Photographie de l'élément à protéger :

Localisation cadastrale :



ANNEXE 6 : EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

En vigueur à la date du 24 février 2017.

- L. 111-15 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.
- L.111-23 : La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- L. 424-1 : L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

  Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

  Il peut également être sursis à statuer :

  1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

  2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

  3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

  Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise

en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.
Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. 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.
Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

- L. 102-13 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.
  La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

- L.151-8 : Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

- L.151-9 : Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.
  Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
  Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.
- L.151-10 : Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- L.151-11 : Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

  1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
  2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
- L.151-12 : Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
  Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- L.151-13 : Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :
  1° Des constructions ;
  2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
  3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
- L.151-14 : Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.
- L.151-15 : Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- L.151-16 : Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.
- L.151-17 : Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.
- L.151-18 : Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.
- L.151-19 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments,

sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

- L.151-21 : Le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. A ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.
- L.151-22 : Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.
- L.151-23 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- L.151-24 : Le règlement peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales.
- L.151-26 : Le règlement peut imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions.
- L.151-38 : Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

- L.151-39 : Le règlement peut fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.
- L.151-40 : Le règlement peut imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.
- L.151-41 : Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

  1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

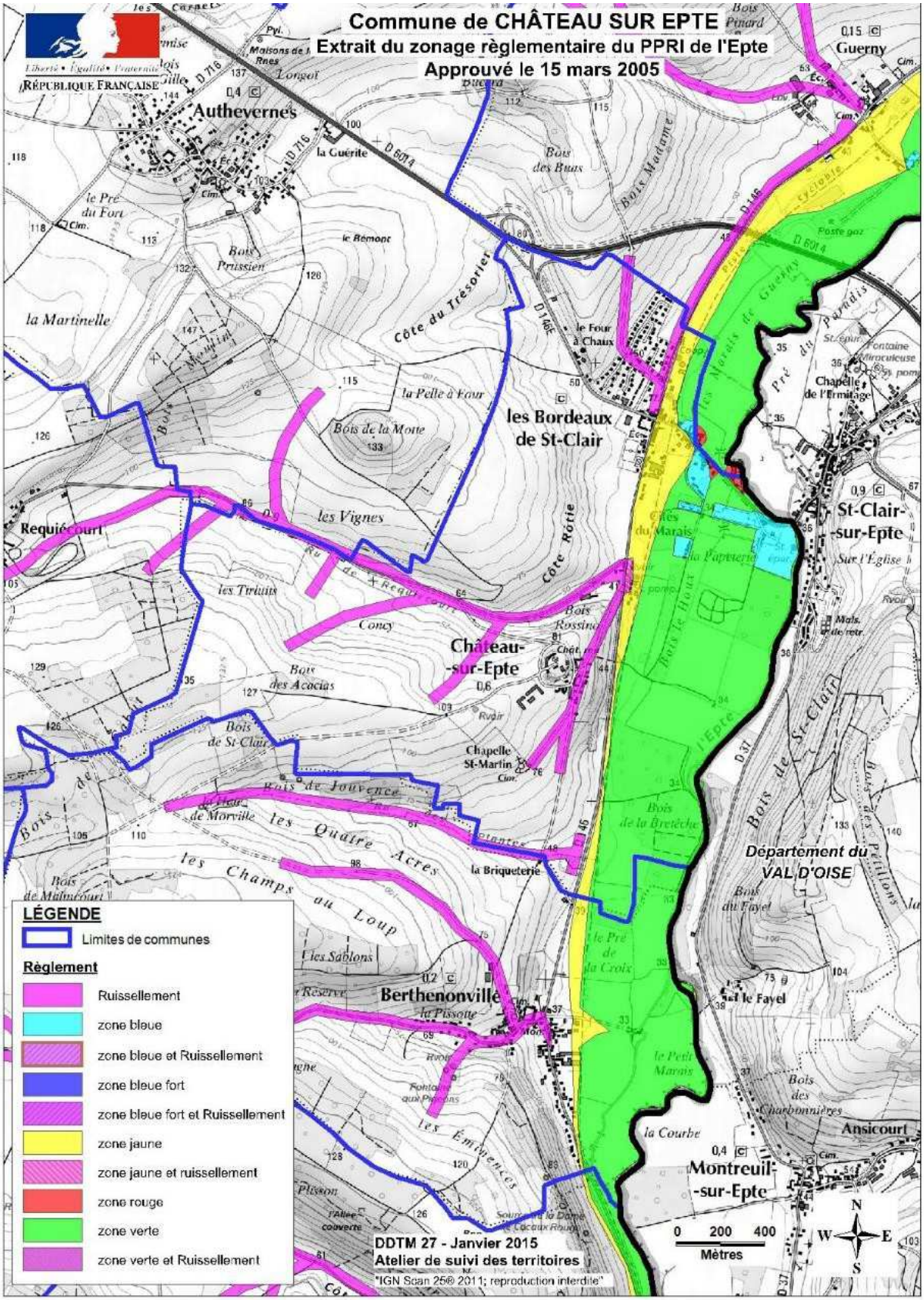
  2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

  3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

  4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

  5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre installation.
- R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies dans le code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de

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

- R111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE 7 : REGLEMENT DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION DE L'EPTE–AVAL