



Espace Leader
Rue Gustave EIFFEL
76230 BOIS GUILLAUME

VILLE DE GISORS

Vu pour être annexé
A notre arrêté N°9 NOV. 2015
Le Maire,



DEPARTEMENT DE L'EURE
VILLE DE GISORS

Pour le Maire
Et par délégation,
l'Adjoint au Maire,
Emmanuel HYEST

Rue du Calvaire

**Lotissement de
11 lots de terrain à bâtir**

**Etude
Conception
Réalisation
Environnement**

24, Rue du 1er Mai - 76500 Elbeuf
Tél. : 02 35 77 10 12 - Fax : 02 35 77 10 33
Site Web : <http://perso.wanadoo.fr/ecre>
E-mail : ecre@wanadoo.fr

**VOIRIE, ASSAINISSEMENT et RESEAUX DIVERS
SIGNALÉTIQUE, AMÉNAGEMENT DE SÉCURITÉ**

Ind.	Date	Modifications
------	------	---------------

Date : septembre 2015 REGLEMENT INTERIEUR PA.10	
---	--

DEPARTEMENT DE L'EURE

VILLE DE GISORS

Rue du Calvaire

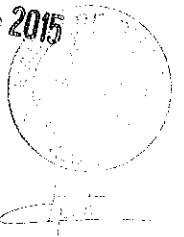
Demande de permis d'aménager

VILLE DE GISORS

Vu pour être affiché le 19 NOV 2015

A notre arrêté N°
Le Maire,

Pour le Maire
Et par délégation,
l'Adjoint au Maire,
Emmanuel FVET



REGLEMENT INTERIEUR

E.C.R.E.
Bureau d'Etudes V.R.D.
Coordination
24 rue du 1er Mai
76500 ELBEUF
Tél. : 02.35.77.10.12

PA 10

REGLEMENT INTERIEUR DU LOTISSEMENT

SOMMAIRE

ARTICLE 1 DESTINATION DU LOTISSEMENT

- 1.1 Objet du règlement intérieur
- 1.2 Règles d'urbanisme
- 1.3 Prescriptions spéciales du lotissement
- 1.4 Caractère obligatoire du règlement intérieur

ARTICLE 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL (UC)

- 2.1 Périmètre, désignation
- 2.2 Destination du lotissement
- 2.3 Configuration des lots – Parcellaire
- 2.4 Plan de composition
- 2.5 Permis de construire
- 2.3 Construction autorisées

ARTICLE 3 DESSERTE PAR LES RESEAUX (UC)

- 3.1 Branchements particuliers
- 3.2 Gestion des eaux pluviales des parties privées
- 3.3 Gestion des eaux pluviales publiques

ARTICLE 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 6 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- 6.1 Toitures
- 6.2 Adaptation au sol
- 6.3 Bâtiment annexes
- 6.4 Aspect extérieur
- 6.5 Clôtures
- 6.6 Clôtures sur limite séparative
- 6.7 Portail d'accès

ARTICLE 7 CARACTERE OBLIGATOIRE DU LOTISSEMENT

ARTICLE 8 STATIONNEMENT


- 8.1 Stationnement des véhicules et entrée charretière
- 8.2 Accès aux parcelles

ARTICLE 9 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Annexes

- Tableau parcellaire

VILLE DE OISSONS
Vu pour être annexé
A notre arrêté N° 9 NOV. 2015
Le Maire,
Pour le Maire
Et par délégation,
L'Adjoint en M. Co.
Éminentiel HYEST



**OBJET DU REGLEMENT INTERIEUR
FORCE OBLIGATOIRE**

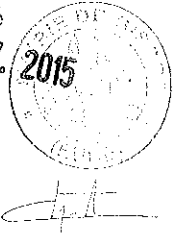
VILLE DE GISORS

Vu pour être annexé

A notre arrêté

Le Maire,

Pour le Maire
Et par délégation,
l'Adjoint au Maire,
Emmanuel HVEST



ARTICLE 1 DESTINATION DU LOTISSEMENT

1.1 Objet du règlement intérieur

Le présent règlement intérieur a pour objet de fixer les règles et servitudes imposées dans le lotissement situé Rue du Calvaire .

Le lotissement sera réalisé par la Société Terres à Maisons.

1.2 Règles d'Urbanisme

Les présentes règles sont soit des rappels des règles du Plan Local d'Urbanisme applicables dans la commune, soit des prescriptions spéciales à ce lotissement.

Conformément aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, les règles de construction seront appréciées au regard de l'ensemble du projet (R123-10-1 CU).

1.3 Prescriptions spéciales du lotissement

Des prescriptions spéciales figurent dans le présent règlement intérieur, notamment au niveau des haies et des espaces verts pour permettre une meilleure insertion dans le site des futures constructions.

Ces prescriptions qui sont plus contraignantes et restrictives que celles figurant au P.L.U. en vigueur à ce jour s'appliqueront lors de la délivrance des permis de construire.

1.4 Caractère obligatoire du règlement intérieur

Les règles édictées dans le présent règlement s'imposeront au lotisseur et aux propriétaires des lots.

Le présent règlement est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location et de reventes ou locations successives.

Le respect des règles du présent règlement intérieur est assuré par tout propriétaire du lotissement, par tout représentant de la Commune ou par tout représentant de l'autorité administrative.

ARTICLE 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL (UC)

2.1 Périmètre, désignation

Le terrain compris dans le périmètre du lotissement est constitué par 4 parcelles cadastrales sises Ville de GISORS - Rue du Calvaire, figurant au cadastre de la Ville de GISORS section AR n° 365 et 368 et 366 et 369 en partie, soit une superficie de 8 046 m² environ.

2.2 Destination du lotissement

Le lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes. L'exercice des professions libérales ou la création d'un simple bureau sans dépôt de marchandises sont autorisés sous réserve du règlement du P.L.U.

2.3 Configuration des lots - Parcellaire

Les limites séparatives des lots portées sur le plan de règlement graphique ne le sont qu'à titre indicatif et pourront être modifiées par la suite, sans suppression de lot et sans que cette modification ne donne lieu à une nouvelle demande d'autorisation et de modification du lotissement, à condition toutefois que soient respectées pour chacun des lots créés les règles du présent règlement et du Plan Local d'Urbanisme.

2.4 Plan de composition

Le plan de composition PA 4 indique les zones constructibles et précise :

- 1) Pour chaque parcelle, l'obligation de respecter une marge de recul de 5 ml (cinq mètres) au minimum pour les garages et maisons par rapport à l'emprise des voiries futures, soit 5 ml en retrait de la limite de propriété permettant un stationnement supplémentaire à l'intérieur de la parcelle. Seul le lot 11 respectera un retrait minimum de 3 mètres.
- 2) Sur une même parcelle, le garage et la maison d'habitation peuvent être non mitoyens. Dans le cas contraire, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres.

2.5 Permis de construire

Il est précisé que l'arrêté sus-visé portant autorisation du lotissement ne comporte pas de permis de construire et qu'en conséquence aucune construction ne pourra être édifiée sans la délivrance par l'autorité compétente d'un permis de construire dans les conditions fixées par le présent règlement.

2.6 Constructions autorisées

Sur l'étendue du lotissement, les constructions de quelque nature qu'elles soient devront constituer un ensemble représentant une unité de structure d'architecture, et de composition. Sont formellement prohibées toutes constructions par wagons, autobus, caisses de voiture, véhicules déclassés etc... et ce, même à titre provisoire.

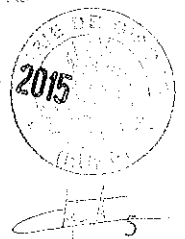
- Soit en demi-niveau
- Soit sur vide sanitaire
- Soit sur un terre-plain

La zone UC du PLU dispose : six mètres à l'égout et à l'acrotère et neuf mètres au faitage.
Les articles du DG3, 4, 5, 6, 8, 10 du PLU sont à respecter.

VILLE DE GISORS

Vu pour être annexé
A notre arrêté
Le Maire,

Pour le Maire
Et par délégation,
l'Adjoint au Maire,
Emmanuel HYEEST



ARTICLE 3 DESSERTE PAR LES RESEAUX (UC)

3.1 Branchements particuliers

Les acquéreurs ne devront se raccorder aux réseaux mis en place par le lotisseur qu'en utilisant exclusivement les branchements ainsi amorcés.

Les branchements seront réalisés en souterrain.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

3.2 Gestion des eaux pluviales des parties privées

Les eaux pluviales des parties privées devront être traitées sur chaque lot.

Un dispositif de récupération des eaux par citerne pourra être installé par l'acquéreur.

3.3 Gestion des eaux pluviales publiques

Les eaux pluviales des parties communes seront gérées dans des ouvrages de rétention : bassin, noues. Des débits de fuites assureront la vidange des ouvrages en moins de 48 heures. Les ouvrages seront entretenus deux fois par an au minimum
Un dossier loi sur l'eau sera déposé par Terres à Maisons Normandie, en parallèle du permis d'aménager.

Il est interdit de remblayer les noues d'évacuation des eaux pluviales implantées le long des voiries.

ARTICLE 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Conformément au règlement graphique

ARTICLE 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Conformément au règlement graphique

ARTICLE 6 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

6.1 Toitures

Les toitures terrasses et cintrées sont interdites.

Les toitures des constructions à deux versants auront un angle compris entre 40 et 50° et devront avoir un débord de 0.20m minimum en façade et en pignon.

Les toitures devront présenter un aspect homogène.

Chaque construction intégrera au minimum une lucarne/gerbière en toiture, orientée côté Rue dans le cadre de comble aménageable/aménagé.

En cas de comble non aménageable/aménagé, il sera prévu un dispositif d'animation architecturale en toiture (type outeau ou équivalent).

VILLE DE GIBSON
Vu pour être annexé
A notre arrêté
Le Maire,

19 NOV. 2015

Pour le Maire
Et par délégation,
L'Adjoint au Maire
Responsable

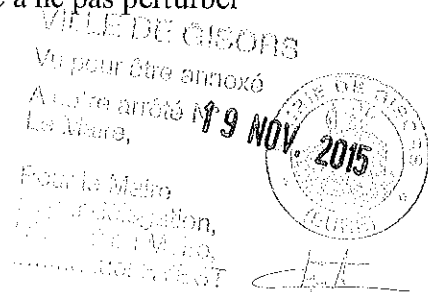


Couvertures

Les couvertures seront réalisées en tuile de terre cuite plate à pureau plat, 20 unités au m² minimum, à choisir dans la gamme des bruns (RAL 8000 à 8029), afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant.

6.2 Adaptation au sol

- a) Les remblais éventuels devront être réalisés de manière à ne pas perturber l'état naturel du sol notamment sont interdites :
 - Les buttes de terre
- b) Les remblais doivent être réalisés :
 - En pente douce jusqu'en limite séparative du terrain,
 - De manière à assurer la continuité avec les terrains voisins et à éviter l'effet d'ondulation créé par les creux au niveau des clôtures séparatives.
- c) Chaque acquéreur fournira un plan d'adaptation au sol de sa construction avec sa demande de permis de construire.



Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Sur les terrains horizontaux, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

6.3 Bâtiment Annexes

Les bâtiments annexes seront du même aspect que la construction principale, et pourront être incorporés au bâtiment d'habitation.

Les garages pourront être accolés à l'habitation. Dans ce cas, les murs extérieurs et la toiture devront être de même aspect que les murs extérieurs et la toiture de la construction.

Les abris de jardin ne dépasseront pas 9 m² de surface et seront implantés à l'arrière de la construction.

6.4 Aspect extérieur

Sur les constructions, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments voisins.

Les enduits auront une finition grattée (finition écrasée interdite).

En cas de pignon aveugle, obligation d'habillage (clin sur la pointe du pignon, modénature, rappel de briques/briquettes ou utilisation de bichromie avec 2 couleurs d'enduits différentes).

Les soubassements des pignons et des façades devront être d'un ton plus foncé que le reste des pignons et des façades. Dans le cas de parements briques celles-ci seront de couleur rouge, les linteaux bois sont autorisés.

Les matériaux des murs devront être : le silex, le pisé ou torchis, la brique, le parpaing enduit et le bois.

La teinte des murs devra se rapprocher de celle des pierres ou des enduits traditionnels de la région. Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbres sont interdits. Dans certains cas l'utilisation de clin de bois sera privilégiée, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance.

Toute peinture distincte de la tonalité générale de la construction est interdite si elle n'est pas motivée par la disposition même des lignes de l'architecture. Les enduits seront choisis dans la gamme des nuances traditionnelles assez soutenues ayant pour base le ton sable, beige, couleur pierre en excluant le bleu et le vert.

Tout pastiche d'architecture extérieure à la région est interdit.

Toutefois les constructions contemporaines pourront être autorisées si elles sont de qualité et sous réserve qu'elles s'intègrent dans le site.

Tous autres éléments de modénature sont autorisés.

Les portes d'entrée et garage seront de même teinte (ou approchante), et seront de couleur soutenue ou neutre : ivoire, gris, clair, blanc, brun, bordeaux

6.5 Clôtures sur voie

Les clôtures sur les voies doivent être constituées d'une haie composée d'au moins 3 essences locales (charmille, aubépine, noisetier, seringat, photinia, prunellier, troène, cornouiller, laurier tin) plantée en façade des lots ; elles pourront être doublées à l'intérieur du lot à 0.80 m de l'alignement, d'une clôture de 1.50 m de hauteur maximum en grillage plastifié vert. La haie ne pourra dépasser 1.50 m de hauteur.

La haie en façade des lots sera plantée par l'aménageur. Elle sera maintenue et entretenue par l'acquéreur du lot.

Les thuyas et lauriers palme sont interdits.

6.6 Clôtures sur limite séparative

La clôture sera constituée d'un grillage plastifié vert. Sa hauteur sera limitée à 1.50 m maximum. Elle pourra être doublée d'une haie vive de 2.00 m de hauteur maximum. Composé d'au moins 3 essences locales (charmilles, noisetiers, prunus, cornouillers)

6.7 Portails d'accès

Les portails d'accès seront en bois, en métal peint ou en PVC, leur hauteur ne dépassera pas 1.50 m.

Les portails d'accès seront implantés à 5 ml en retrait des emprises publiques et ouvriront vers l'intérieur des parcelles.

ARTICLE 7 CARACTERE OBLIGATOIRE DU REGLEMENT

Le présent règlement fait partie intégrante du dossier de demande d'autorisation de lotissement et sera approuvé par l'Autorité Administrative par son arrêté à intervenir.

Les pièces du dossier au nombre desquelles figure le présent règlement seront publiées au Bureau des Hypothèques après que le lotissement aura été approuvé.

Vu pour être annexé
A notre arrêté
Le Maire,

Pour le Maire
Et par délégation,
l'Adjoint au Maire,
Emmanuel HYEST



Le respect du présent règlement sera assuré :

- par l'Administration
- par l'Association Syndicale libre dont les statuts seront annexés au présent règlement,
- par le lotisseur,
- par tout propriétaire qui peut en demander directement l'application sans avoir à justifier de la carence de l'Administration ou de l'Association Syndicale.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

Approbation Administrative

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après approbation administrative du présent projet de lotissement.

ARTICLE 8 STATIONNEMENT

8.1 Stationnement des véhicules et entrée charretière

a) Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- Pour les ensembles à usage d'habitation
Il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à destination de bureaux-services :
Il est exigé 3 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

b) Entrées charretière

Les acquéreurs devront réaliser sur leur lot, un accès dit entrée charretière d'une profondeur de 5.00 m en retrait du domaine public.

L'éventuel portail sera implanté au fond de l'entrée charretière.

L'entrée charretière devra rester ouverte sur la voirie et ne sera pas close.

8.2 Accès aux parcelles

Les accès aux parcelles seront réalisés par le lotisseur sur le domaine public.
Les entrées charretières implantées en domaine privé uniquement, hors clôtures seront réalisées en enrobé noir par l'acquéreur, l'aménageur réalisera la structure en grave sous les entrées charretières en domaine privé.

Les accès aux parcelles seront obligatoirement utilisés par les acquéreurs pour accéder à leur propriété privée et pour stationner éventuellement hors des chaussées et trottoirs.
Les entrées charretières serviront de stationnement.

VILLE DE GISORS

Vu pour être annexé

A notre arrêté N°

Le Maire, 19 NOV. 2015

Pour le Maire

Et par délégation,

L'Adjoint au Maire,

Emanuel HVEST



Les propriétaires des parcelles ne pourront créer d'autres accès en dehors de ceux prévus au plan parcellaire et règlement graphique.

ARTICLE 9 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Afin de conserver le caractère régional de l'opération, chaque propriétaire devra, dans un délai de deux ans après son acquisition, planter un arbre par tranche de 200 m² ; les arbres et plantations seront des essences locales, telles que Carpinus Betulus, Acer Campestre 60/80, Prunus Spinosa, Crataegus Oxyacantha.

Transition paysagère en limite sud du lotissement

Pour les lots 4 à 7, et en complément de l'article UC13, les plantations en limite de la zone agricole seront réalisées par l'aménageur Chêne, hauteur 2 à 3 m, Hêtre, hauteur 2 à 3 m, Frêne ou arbres fruitiers, hauteur 2 à 3 m, les sujets plantés seront suffisamment matures (2 m).

L'entretien de ces végétaux sera à la charge du propriétaire du terrain concerné.

La coupe et l'abattage de cette haie implantée en limite sud du lotissement est interdite.

VILLE DE GISORS

Vu pour être annexé

A notre arrêté N° 19 NOV. 2015

Le Maire,

Pour le Maire
E. par délé. :
l'Adjoint au Maire,
Emmanuel NYEST



VILLE DE GISORS
Rue du Calvaire

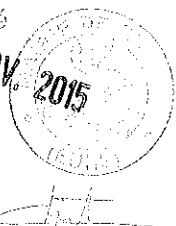
TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS

Surface de l'opération : 8 046 m²

Surface plancher retenue pour cette opération: 2 365 m²

La surface de plancher de chaque lot sera attribuée en fonction du tableau ci-dessous

VILLE DE GISORS
Vu pour être annexé
A notre arrêté **19 NOV. 2015**
Le Maire,
Pour le Maire
Et par délégation,
L'adjoint chargé de
l'urbanisme: **YVES**



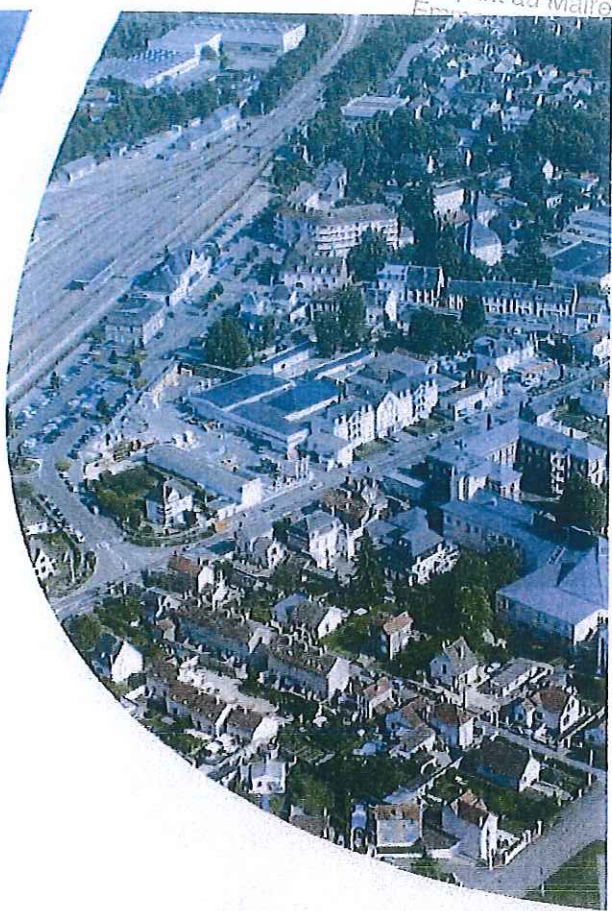
N° DES LOTS	SURFACE DES LOTS	Surface plancher M2	AFFECTATION
1	504 m ²	215 m ²	Lot à bâtir
2	679 m ²	215 m ²	Lot à bâtir
3	618 m ²	215 m ²	Lot à bâtir
4	478 m ²	215 m ²	Lot à bâtir
5	396 m ²	215 m ²	Lot à bâtir
6	396 m ²	215 m ²	Lot à bâtir
7	479 m ²	215 m ²	Lot à bâtir
8	560 m ²	215 m ²	Lot à bâtir
9	569 m ²	215 m ²	Lot à bâtir
10	500 m ²	215 m ²	Lot à bâtir
11	597 m ²	215 m ²	Lot à bâtir
12	2 270 m ²		Voirie - Espaces verts
	8 046 m ²		

VILLE DE GISORS

Vu pour être annexé
A notre arrêté N°
Le Maire,



Pour le Maire
Et par délégation,
l'Adjoint au Maire,



**PLAN LOCAL
D'URBANISME**
Règlement
(Partie
rédactionnelle)

4-2

*Révision prescrite par délibération du 20 octobre 2008
Dossier arrêté par délibération du 25 septembre 2013
Dossier approuvé par délibération du 12 mars 2014*



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	p4
DG 1 - DÉFINITION DES ZONES	p5
DG 2 - PORTÉE DES DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES AU REGARD DU RÈGLEMENT DU PLU SUR LA DÉLIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE	p6
DG 3 - EXTENSIONS MESURÉES	p8
DG 4 - CONSTRUCTIONS ANNEXES À LA CONSTRUCTION PRINCIPALE À USAGE D'HABITATION	p8
DG 5 - CALCUL DE LA HAUTEUR	p8
DG 6 - EMPRISE AU SOL	p8
DG 7- DISPOSITIONS RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	p9
DG 8 - DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT	p11
DG 9 - RISQUES NATURELS	p12
DG 10 - SYSTÈMES D'ÉNERGIE RENOUVELABLE	p13
DG 11 - AUTRES ÉLÉMENTS ENTRANT DANS LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	p14
DG 12 - ADAPTATIONS MINEURES	p16
DG 13 - TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES	p16
DG 14 - PUBLICITÉ ET ENSEIGNES	p17
DG 15 - OPPOSABILITÉ DU PRÉSENT RÈGLEMENT	p17
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p18
ZONE UA	p19
ZONE UB	p25
ZONE UC	p31
ZONE UY	p37

ZONE UC**CARACTÉRISTIQUES & VOCATION DE LA ZONE**

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

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- les constructions, installations, et ouvrages destinés à l'industrie,
- les constructions, installations, et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions, installations, et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que l'extension des entrepôts existants,
- l'ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, caravanage, camping, habitations légères de loisirs,
- les occupations et utilisations du sol interdites dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au PLU,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article UC2,
- le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'automobiles, appareils ménagers, etc).

ARTICLE UC 2 - Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à conditions particulières :

- les constructions, à destinations autres que celles interdites en UC 1, doivent être compatibles avec le voisinage,
- les installations classées pour l'environnement doivent être conformes aux destinations de la zone UC,
- en alignements sur voirie publique, il ne peut être implanté plus de deux garages individuels contigus, intégrés ou non dans des constructions à usage d'habitation,
- les programmes de logements dédiés à la sédentarisation des gens du voyage, convenablement insérés dans l'environnement proche.

L'ensemble des occupations dans l'ensemble des secteurs sont autorisées à condition que leur nature :

- n'entraîne pas pour le voisinage des atteintes au cadre de vie et à la sécurité des personnes et des biens,
- ne produise pas des nuisances occasionnées, en particulier, par le bruit et les odeurs,
- n'affecte pas le caractère et la qualité de l'environnement et des paysages urbains.

ARTICLE UC 3 - Desserte par les voies et accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée. Pour les unités foncières enclavées, le pétitionnaire devra produire la preuve de l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement ou conventionnellement.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et au stationnement public.

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

Les impasses d'une longueur comprise entre 15 et 75 m doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf création d'un unique lot à bâtir en fond de parcelle (division en drapeau).

Les impasses de plus de 75 m sont interdites, sauf contraintes spécifiques à l'implantation des constructions imposées par le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de l'Epte aval.

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

Ces dispositions sont incluses dans le cahier graphique (article U3) annexé au règlement.

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

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

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

Se reporter à l'article U6 du cahier graphique annexé au règlement.

Lorsque les constructions sont implantées en recul de la limite des voies ou emprises publiques, l'accès aux voiries se fait par des entrées charretières conformément au schéma prévu à l'article U3 du cahier graphique annexé au règlement.

ARTICLE UC 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux ménagères et eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public ou d'impossibilité technique, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé dans le cadre de la réglementation en vigueur et selon les prescriptions du Schéma d'assainissement, joint en annexe au dossier du PLU.

Assainissement eaux résiduaires non domestiques

Les eaux résiduaires non-domestique doivent être épurées, et ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. Leur évacuation dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Assainissement eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage, drains d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration).

Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage - déshuilage, sera demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement.

Dès lors que les rejets se font dans le milieu naturel, y compris pour les opérations inférieures à un hectare et dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des préconisations du SDAGE concernant la vallée de l'Epte, avec un débit de fuite limité au maximum à 1l/s/ha, rendant obligatoire un système de rétention et d'infiltration adapté.

Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie conforme aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. Quand le réseau public est encore aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain.

ARTICLE UC 5 - Caractéristiques des terrains

La constructibilité des terrains qui relèvent de l'assainissement non-collectif est appréciée au regard du projet de construction ou d'extension, et du dispositif d'assainissement retenu et validé par le Service public d'assainissement non-collectif (SPANC).

Il n'est pas fixé de prescription spéciale dans les autres cas.

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

Dans les secteurs où il n'existe pas de constructions proches de la voirie ou à une distance supérieure à 10 mètres, les constructions s'implantent soit en limite d'emprise publique existante, soit à 3 m.

Lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions existantes, même non mitoyennes, le long des voies publiques ou privées, les constructions nouvelles doivent respecter cet alignement avec une marge de 1 m par rapport à la construction existante la plus proche de l'emprise publique.

Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes).

Dans les secteurs où il existe des bâtiments proches de la voirie à une distance inférieure à 10 mètres :

Les constructions peuvent s'implanter :

- dans la bande des 3 mètres, en alignement avec l'un ou l'autre des bâtiments existants les plus proches (« A » du cahier graphique, article U6),
- au delà de la bande de 3 mètres, dans l'alignement d'un bâtiment existant, à condition que :
 - ce dernier ne soit pas à destination d'entrepôt,
 - et soit implanté en limite séparative de la parcelle d'implantation de la nouvelle construction,
 - cette dernière s'implante également sur la limite séparative (« B » du cahier graphique, article U6).

Les dispositions suivantes sont incluses graphiquement dans le cahier graphique annexé au règlement (article U6). Les reculs d'implantation pour les parcelles situées à l'intersection de deux ou trois voies se font conformément à ce même schéma du cahier graphique.

Lorsque l'alignement est en recul par rapport à la voirie publique, les saillies d'élément d'architecture permanent ne peuvent excéder 0,80 m par rapport au nu extérieur du mur, et ne peuvent se prolonger au-delà de l'espace privé.

Toutefois l'extension mesurée, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation de constructions existantes ne respectant pas ces règles de distance d'implantation sont autorisés.

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

ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément aux dispositions incluses dans l'article U7 du cahier graphique annexé au règlement :

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, notamment par l'instauration d'une servitude de cour commune entre les fonds. A défaut, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit constructible dessiné à partir d'un angle de 45° depuis la limite séparative à une hauteur de 3 m.

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

Constructions annexes : se reporter à l'article 4 des Dispositions générales du règlement.

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

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

Les constructions, sur une même unité foncière, autre que les annexes et extensions définies dans les dispositions générales, doivent respecter une distance d'éloignement réciproque présentée dans le Cahier graphique annexé au règlement.

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

ARTICLE UC 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol est établie selon les modalités de l'article 6 des Dispositions générales, illustré par le cahier graphique annexé au règlement.

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

ARTICLE UC 10 - Hauteur des constructions

Complète et précise l'article 5 des Dispositions générales du règlement.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder six mètres à l'égout et à l'acrotère, et neuf mètres au faitage.

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

ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur

Conformément à l'article 7 des Dispositions générales du règlement.

ARTICLE UC 12 - Obligations en matière d'aires de stationnement

Conformément à l'article 8 des Dispositions générales du règlement.

ARTICLE UC 13 - Obligations en matière d'espaces libres

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales.

Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement paysagère en espaces verts ou espaces d'agrément, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles.

Sont particulièrement concernées par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager.

ARTICLE UC 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UC 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de télécommunications électroniques

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

Ces lignes en fibre optique devront desservir chaque logement et être mutualisables entre opérateurs.

Le bâtiment devra disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement.