

Ville de

**Gournay-en-Bray**

## Règlement

PLU approuvée : 16/02/07  
4<sup>ème</sup> modification : 09/11/18



# SOMMAIRE

<b>MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT</b> .....	Page 5
<b>I- REGLEMENT APPLICABLE POUR TOUTE ZONE</b> .....	Page 5
<b>Dispositions générales</b> .....	Page 5
<b>1. Champ d'application, territorial du PLU et ses différentes pièces constitutives</b> .....	Page 5
<b>2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols</b> .....	Page 6
<b>3. Composition du Règlement</b> .....	Page 5
3.1. Nomenclature des documents graphiques .....	Page 6
3.2. Contenu des documents graphiques.....	Page 7
3.3. Division du territoire en zone.....	Page 7
3.4. Le règlement écrit.....	Page 8
3.5. Dispositions applicables à chacune des zones .....	Page 8
3.6. Dispositions particulières à certains secteurs.....	Page 9
<b>4. Rappels des textes législatifs et réglementaires relatifs à la protection du patrimoine archéologique</b> .....	Page 9
<b>II- Dispositions applicables à la zone urbaine U</b>	
Secteurs U1, U2, U3 et U4 .....	Page 11
Secteur Uc .....	Page 23
Secteurs Ue1, Ue2.....	Page 23
Secteur Us .....	Page 23
Secteur Uv .....	Page 23
<b>III- Dispositions applicables à la zone à urbaniser AU</b>	
Zone AU1 .....	Page 31
<b>IV- Dispositions applicables à la zone agricole A</b>	
Zone A.....	Page 40

## **V- Dispositions applicables à la zone naturelle N**

Secteurs N et Na .....	Page 47
Secteurs Nj .....	Page 47
Secteur Ns .....	Page 47

## **VI- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES**

<b>FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES .....</b>	<b>Page 55</b>
<b>1. Les secteurs de risques naturels liés aux inondations .....</b>	<b>Page 55</b>
1.1. Les axes de ruissellement et de contribution aux ruissellements ..	Page 55
1.2. Les secteurs inondables.....	Page 55
<b>3. Les secteurs à risques technologiques .....</b>	<b>Page 57</b>
3.1. Dans les périmètres Z1 .....	Page 57
3.2. Dans les périmètres Z2 .....	Page 57
<b>4. Les secteurs pollués .....</b>	<b>Page 59</b>
<b>5. Les emplacements réservés .....</b>	<b>Page 59</b>
<b>6. Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) .....</b>	<b>Page 60</b>
<b>7. Les Eléments du Paysage à protéger .....</b>	<b>Page 60</b>

<b>VII- ANNEXES.....</b>	<b>Page 63</b>
<b>1. Liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales .....</b>	<b>Page 63</b>
<b>2. Glossaire.....</b>	<b>Page 64</b>

## MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

A chaque zone de ce règlement correspond quatorze articles qui déterminent l'ensemble des possibilités d'utilisation de toute parcelle incluse dans cette zone.

Vous repérez sur le plan de zonage la parcelle qui vous intéresse ce qui vous donnera la zone à laquelle se reporter dans le règlement pour prendre connaissance des prescriptions y afférant.

Le règlement est établi conformément à l'article R.123-21 du Code de l'Urbanisme.

## I- REGLEMENT APPLICABLE POUR TOUTE ZONE

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### **Article 1 : Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de Notre Dame de Bondeville. Il fixe en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable les règles générales applicables sur la commune.

#### **Article 2 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles suivants du règlement national d'urbanisme, qui permettent de refuser une autorisation de construire, ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :
  - R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
  - R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
  - R.111-15 : conséquences dommageables pour l'environnement ;
  - R.111-21 : respect du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, paysages naturels ou urbains, des perspectives monumentales.
2. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont reportées sur un document graphique, et récapitulées dans les annexes.
3. Les dispositions plus contraignantes susceptibles d'être imposées au titre de législations ou réglementations particulières, notamment celles relatives à l'eau, aux déchets, à l'environnement, aux installations classées, à l'énergie, à la protection contre les nuisances sonores, aux implantations commerciales, à la construction et à l'habitation, au règlement sanitaire départemental,...

4. Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés depuis moins de 10 ans, et de ceux pour lesquels elles ont été maintenues en application de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, et dont la liste est reportée en annexe au PLU.

**Article 3 : Sont indiqués en annexe, à titre informatif**

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Préemption Urbain ;
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées ;
- Les prescriptions d'isolement acoustique édictées dans les secteurs affectés par le bruit et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- Les servitudes d'utilité publique ;
- La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets ;

**Article 4 : Adaptations mineures**

L'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, encadre l'utilisation des adaptations mineures :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. ».

La légalité d'une adaptation mineure est subordonnée à la double condition qu'elle soit indispensable pour la réalisation du projet et justifiée par l'un des trois motifs.

**Article 5 : Composition du Règlement**

Le Règlement est composé de documents graphiques et du présent document écrit.

**5.1. Nomenclature des documents graphiques**

Pièce 4 : Plan de zonage éch. 1/5000<sup>ème</sup> ensemble de la commune.

Pièce 4' : Plan de zonage éch. 1/2000<sup>ème</sup> partie centrale.

Pièce 4'' : Plan des voies bruyantes éch. 1/5000<sup>ème</sup> ensemble de la commune.

Pièce 4''' : Plan du périmètre du droit de Préemption Urbain, éch. 1/5000<sup>ème</sup> ensemble de la commune.

## 5.2. Contenu des documents graphiques

Les deux plans de zonage couvrent l'ensemble de la commune, ils indiquent pour chaque partie de territoire d'une part, le classement en zone et éventuellement en secteur de zone et d'autre part, les parties de la commune concernées par des prescriptions particulières, détaillées au chapitre VI du présent règlement : « Prescriptions complémentaires figurant au règlement graphique ».

## 5.3. Division du territoire en zones

Le PLU divise le territoire :

- en zone Urbaine, zone U ;
- en zone A Urbaniser , zone AU ;
- en zone Agricole, zone A ;
- en zone Naturelle et boisée, zone N.

Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre U, leurs règlements spécifiques sont regroupés au titre II du présent document et comprennent :

Des secteurs à vocation mixte :

- Le secteur U1,
- Le secteur U2,
- Le secteur U3,
- Le secteur U4.

Des secteurs à vocation spécifique :

- Le secteur Uc, à vocation commerciale
- Le secteur Ue1, à vocation industrielle et artisanale (ZI de l'Europe),
- Le secteur Ue2, à vocation économique (ZA de la Garenne),
- Le secteur Us, à vocation sportive et de loisirs,
- Le secteur Uv, consacré à l'aire d'accueil des Gens du Voyage.

La zone à urbaniser (zone à caractère naturel destinées à être urbanisée) est repérée sur les documents graphiques d'un sigle commençant par la lettre AU suivi par un chiffre. Elle est présentée au titre III du présent document. Elle comprend :

- La zone AU1, à vocation principale résidentielle.

La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par la lettre A. Son règlement spécifique figure au titre IV du présent document.

La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par la lettre N, elle comprend un secteur N inconstructible, un secteur Na comprenant des constructions isolées, un secteur Nj comprenant les jardins familiaux et un secteur Ns à vocation de loisirs. Leurs règlements spécifiques figurent au titre V du présent document.

*Sur les règlements graphiques figurent en outre :*

• **les bois, forêts, parcs** classés comme **espaces boisés** auxquels s'appliquent les dispositions spéciales et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des

haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement ; les **éléments du paysage** à protéger, mettre en valeur ou à requalifier, matérialisés par une trame spécifique.

- **les bâtiments agricoles « remarquables »** pour lesquels le changement d'affectation est autorisé sous condition de ne pas nuire à l'activité agricole

- **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans la liste des opérations mentionnées dans le rapport de présentation du PLU.

- **les abords des voies exposées au bruit des transports terrestres**

La reconstruction de bâtiments détruits à l'issue d'un sinistre pourra être autorisée dans les limites du volume initial.

Dans le cas où elles sont admises, les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent leur être assimilées par la nature et le mode de leur occupation, susceptibles d'être exposées aux bruits des transports terrestres (bande définie aux règlements graphiques : Plan des voies bruyantes) doivent présenter un niveau d'isolement acoustique conforme aux prescriptions en vigueur.

Ces prescriptions s'appliquent à la RN 31 (voie de catégorie 2 et 3), à la RD 915 (voie de catégorie 3) et la rue Félix Faure (voie de catégorie 4) ainsi que route neuve – RD 916 (voie de catégorie 4).

- **les périmètres spéciaux** : ces périmètres spéciaux mentionnés à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques, particulièrement ceux liés à des contraintes physiques ou des risques technologiques, les sols pollués ou susceptibles de l'être (selon la base de donnée BASOL) ;

- **les servitudes d'utilité publique** : ces servitudes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières figurent en annexe du PLU.

#### **5.4. le règlement écrit**

Le règlement écrit énonce aux titres II, III, IV et V les règles applicables à chacune des zones, établies en application de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme, et au chapitre VI les règles particulières applicables aux secteurs définis en application des articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un terrain est concerné par ces prescriptions particulières, le droit des sols qui lui est applicable est le résultat d'une part des règles énoncées aux titres II, III, IV et V pour la zone ou le secteur de zone dans lequel il est classé, et d'autre part, des prescriptions particulières énoncées pour le « secteur particulier » figurant au document graphique.

#### **5.5. Dispositions applicables à chacune des zones**

Pour chacune des zones, les dispositions spécifiques applicables sont énoncés dans les 14 articles suivants :

Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3	Conditions d'accès et de desserte aux voiries
Article 4	Conditions de desserte par les réseaux



Article 5	Superficie minimale des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions
Article 12	Aires de stationnement
Article 13	Espaces libres et plantations
Article 14	Coefficient d'Occupation du Sol

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones du titre II ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractères des constructions avoisinantes.

### **5.6. Dispositions particulières à certains secteurs de la commune**

Les secteurs sont repérés aux documents graphiques, ils concernent des prescriptions particulières concernant :

- Les secteurs de risques naturels liés aux inondations,
- Les secteurs de risques technologiques,
- Les bâtiments agricoles remarquables pour lesquels est autorisé le changement d'affectation,
- Les emplacements réservés,
- Les Espaces Boisés Classés, alignements et arbres isolés,
- Les espaces publics et/ou privés au titre de la qualité du paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier.

### **Article 6 : Rappel des textes législatifs et réglementaires relatifs à la protection du patrimoine archéologique**

- loi du 27 septembre 1941 (validée) portant sur la réglementation des fouilles archéologiques ;
- loi N°80-1532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance ;
- article R.111.4. du code de l'Urbanisme qui stipule que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Décret N°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme, qui a institué une procédure de consultation préalable du service Régional de l'Archéologie lorsque des travaux prévus dans un site archéologique peuvent compromettre la conservation ou la mise en valeur de ce site. En conséquence un permis de construire qui serait instruit sans cette consultation serait entaché d'illégalité.

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera lors de terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques et de celle du 15 juillet 1980 relative à la protection des collectivités publiques contre les actes de malveillance. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du service Régional de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux, etc.), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à ce service dès que les esquisses de plans ont été arrêtées.

Cette procédure permet en effet de réaliser à titre préventif une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges susceptibles d'être découverts et de prendre toutes les mesures permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Direction Régionale des affaires Culturelles de Haute-Normandie  
Service Régional de l'Archéologie  
12, rue Ursin Scheid  
76140 PETIT QUEVILLY

## II- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

### ZONE U

#### Secteurs U1, U2, U3, U4

#### QUALIFICATION DE LA ZONE

*Zone urbaine à vocation mixte, équipée. Elle comprend :*

- *un **secteur U1**, correspondant au centre ville, de forte densité, dont l'urbanisation est continue. Il est à vocation principale d'habitat, de services d'accompagnement et d'équipements ;*
- *un **secteur U2**, de moyenne densité, dont l'urbanisation est discontinue. Il est à vocation principale d'habitat, de services d'accompagnement, d'activités et d'équipements ;*
- *un **secteur U3**, de moyenne densité à vocation principale d'habitat individuel et d'équipements ;*
- *un **secteur U4**, de moyenne densité correspondant au quartier d'habitat groupé du Croquet du Bosc. Il est à vocation principale d'habitat et d'équipements.*

*La réglementation des **secteurs U1 et U2** est compatible avec la réglementation de la Z.P.P.A.U.P.*

*La zone comporte des terrains pour lesquels des contraintes ont été identifiées. Ces terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».*

*A moins de 250 m du bord de la RN 31 classée en catégorie 2, à moins de 100 m du bord de la RN 31 (de l'intersection avec la RD 915 en direction de Rouen) et de la RD 915 classée en catégorie 3 et à moins de 30 m de la rue Félix Faure classée en catégorie 4, les constructions nouvelles à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément aux articles 12 et 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, des décrets 95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995, et de l'arrêté du 30 mai 1996.*

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE U- 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les installations, publiques ou privées, soumises à déclaration ou autorisation, telles que décrites à l'article R 421.3.2 du Code de l'Urbanisme,

lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant ou à venir sauf celles existantes.

- 1.2. Les constructions à usage d'activités (industrielles, agricoles, d'entrepôts commerciaux), sauf celles prévues à l'article 2.
- 1.3. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
  - terrains destinés à une exploitation permanente (art. R.443-7 du Code de l'Urbanisme) ;
  - terrains destinés à une exploitation strictement saisonnière (art.R.443-8.1 du Code de l'Urbanisme).
- 1.4. Le stationnement des caravanes ou de mobil homes (art. R.443-4 du Code de l'Urbanisme).
- 1.5. La construction de plus de deux garages accolés successifs en façade sur l'espace public est interdite.
- 1.6. Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires permanentes de stationnement, de jeux ou de sports ouvertes au public et des exhaussements et affouillements de sol nécessaires à l'urbanisation ou liés aux équipements d'infrastructures.
- 1.7. Les dépôts de ferrailles, de véhicules sauf ceux autorisés à l'article 2.3, déchets industriels ou domestiques.
- 1.8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.9. Les autres occupations ou utilisations du sol que celles énumérées à l'article 2.

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

- 2.1. **Secteurs U1 et U2** : Sont autorisées les constructions et aménagements, les extensions et annexes, les changements de destination, à usage d'habitat, artisanal, commercial, de services, d'équipement d'intérêt collectif, industrielles existantes et installations classées existantes, quelles que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, à condition qu'elles entraînent le moins de nuisances pour le voisinage et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment voirie et assainissement.

- 2.2. **Secteur U3** : Sont autorisées les constructions et aménagements, les extensions et annexes, les changements de destination, à usage d'habitat, artisanal, commercial, de services, d'équipement d'intérêt collectif.
- 2.3. **Secteurs U2 et U3** : Sont autorisés les dépôts de véhicules liés à une activité commerciale ou artisanale le nécessitant (stations-services, garages ou concessionnaires automobiles).
- 2.4. **Secteur U4** : Sont autorisées les constructions et aménagements, les extensions et annexes, les changements de destination, à usage d'habitat, commercial de proximité, de services, d'équipement d'intérêt collectif.
- 2.5. **Tous secteurs U** : Sont autorisés les aménagements et ouvrages destinés à la réalisation du contournement de la ville de Gournay en Bray (déviation de la RN 31).
- 2.6. **Secteur U2** : Sont autorisés les aménagements de voirie et la création d'ouvrage de franchissement de la voie ferrée liés au projet de Modernisation de la ligne Serqueux-Gisors sur la commune, le projet relevant de l'intérêt général.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U- 3 : ACCES ET VOIRIE**

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve, par un acte authentique ou par voie judiciaire, de l'existence d'une servitude de passage suffisante permettant l'accès à la parcelle et sa desserte par les réseaux (en application de l'article 682 du Code Civil).
- 3.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des déchets.
- 3.3. Les voies nouvelles se terminant en impasses doivent comprendre en leur partie terminales une aire de retournement.
- 3.4. **Secteur U3** : Le long de la RN 31, des RD 21, 915 et 916, les accès sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. En cas de lotissement, d'opération d'aménagement d'ensemble ou de divisions de propriété, il n'est autorisé, pour les nouveaux lots à bâtir, qu'un seul accès sur ces voies.

## **ARTICLE U-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. EAU POTABLE**

- 4.1.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

### **4.2. ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

- 4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
- 4.2.2. En cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

### **4.3. ASSAINISSEMENT EAUX PLOUVIALES**

- 4.3.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales.
- 4.3.2. En absence ou l'insuffisance de réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le traitement des eaux pluviales à l'intérieur de celui-ci. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il devra être réalisé des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales dimensionnés de façon à recueillir tout événement pluviométrique de fréquence centennale.  
Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2 litres/seconde par hectare aménagé.

### **4.4. ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION**

- 4.4.1. Les nouvelles lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution doivent être enterrés.

## **ARTICLE U- 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- 5.1. Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

- 5.2. Il n'est pas fixé de minimum parcellaire sauf en cas de recours à l'assainissement autonome : le terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1000 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE U-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1. **Tous secteurs** : En dehors des espaces urbanisés de la commune, les dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux abords de la RN 31, la RD 915.
- 6.2. **Secteur U1** : les constructions doivent être implantées en limite d'emprise publique.
- 6.3. **Secteurs U2, U3 et U4** : les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres mesurés depuis la limite d'emprise publique.
- 6.4. Les deux règles précédentes ne s'appliquent pas s'il existe un alignement de fait. Celui-ci doit être respecté. Un alignement de fait est défini par la constitution, à l'issue de la nouvelle construction, d'un même alignement de façade depuis la limite de l'emprise publique sur au moins quatre parcelles contiguës (la nouvelle construction étant encadrée de part et d'autre par des constructions existantes sur un même alignement).
- 6.5. **Secteur U1** : Des retraits partiels, inférieurs à 3 mètres, sont autorisés pour les constructions implantées majoritairement à l'alignement, s'ils ont pour but d'affirmer un parti architectural ou s'ils répondent, à des motifs techniques. Ces retraits ne peuvent pas se situer le long des limites séparatives construites.
- 6.6. **Secteurs U1 et U2** : Les saillies de façade sont autorisées pour l'aménagement de vitrines commerciales ou la réalisation de motifs architecturaux. Ces saillies sont limitées à 0,16 m dans la hauteur de 0 à 3 mètres par rapport au niveau du trottoir.  
A partir du premier étage à une hauteur minimale de 3 mètres par rapport au niveau du trottoir, les saillies de façades (encorbellements, balcons, loggias) sont autorisées dans la limite de 10% de la largeur de la rue (avec une saillie maximum de 1 mètre) et sous réserve que cette saillie soit à 0,80 m minimum en retrait de l'aplomb de l'arrête du trottoir.
- 6.7. **Tous secteurs** : Sont autorisées à déroger aux règles générales énoncées ci-dessus, les constructions suivantes :
- les extensions mesurées de bâtiments inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale,
  - les annexes mesurées jointives ou non inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale,

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.  
qui doivent s'implanter en limite d'emprise publique ou sur un retrait au moins égale à 1,00 mesuré depuis la limite d'emprise publique.
- les reconstructions de bâtiments détruits à la suite d'un sinistre autre qu'inondation y compris leurs extensions mesurées, pour lesquels l'implantation initiale, doit être respectée.

#### **ARTICLE U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. **Secteur U1** : Sur les terrains dont le linéaire de façade sur rue est inférieur à 16 mètres, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'emprise publique.  
Au delà de cette distance, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 3 m.  
Pour les terrains qui bordent les rivières de l'Epte, de la Morette et de l'Auchy, il est exigé un recul de 10 m par rapport à celles-ci.
- 7.2. **Secteurs U2 et U3** : Dans une bande de 15 mètres mesurée depuis l'emprise publique, les constructions doivent être implantées en limite séparative ou observeront un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 3 m.  
Au delà de la bande de 15 mètres définie ci-dessus, les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 3 m sauf s'il s'adosse à un bâtiment existant sur la parcelle voisine, sans en dépasser la hauteur.  
Pour les terrains qui bordent les rivières de l'Epte, de la Morette et de l'Auchy, il est exigé un recul de 10 m par rapport à celles-ci.
- 7.3. **Secteur U4** : Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit observeront un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 3 m.
- 7.4. **Tous secteurs** : Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions existantes devant faire l'objet de rénovation, d'aménagement dans les limites de leur volume initial, ou dans le cas de reconstruction à l'identique, à la suite d'un sinistre, s'il n'est pas possible de respecter le règlement de PLU afférent à cette zone.



## **ARTICLE U-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière.

## **ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL**

- 9.1. **Secteur U1** : Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.
- 9.2. **Secteurs U2 et U3** : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de la parcelle.
- 9.3. **Secteur U4** : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de la parcelle.
- 9.4. **Tous secteurs U** : Pour les équipements d'intérêt collectif il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

## **ARTICLE U-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. **Secteur U1** : La hauteur des constructions ne doit pas excéder trois étages droits sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable ni 18 mètres au faitage mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades hors installations de caractère technique ou architectural nécessaires au fonctionnement des édifices.
- 10.2. **Secteur U2** : La hauteur des constructions ne doit pas excéder deux étages droits sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable ni 16 mètres au faitage mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades hors installations de caractère technique ou architectural nécessaires au fonctionnement des édifices.
- 10.3. **Secteur U3** : La hauteur des constructions à vocation d'habitation ou d'activité ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable ni 10 mètres au faitage mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades. La hauteur maximale des constructions à vocation d'équipement d'intérêt collectif est fixée à 12 mètres hors installations de caractère technique ou architectural nécessaires au fonctionnement des édifices.
- 10.4. **Secteur U4** : La hauteur des constructions ne doit pas excéder quatre étages droits sur rez-de-chaussée, hors installations de caractère technique ou architectural nécessaires au fonctionnement des édifices.

### **Tous secteurs :**

- 10.5. La hauteur des annexes et garages non jointifs est fixée à 6 mètres au faitage mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades.

- 10.6. Dans le cas d'un relief accidenté, la hauteur est mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

## **ARTICLE U-11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. GENERALITES**

- 11.1.1. Les constructions doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.
- 11.1.2. Le permis de construire peut être refusé pour les constructions dont les façades ne présenteront pas une unité architecturale ou dont la monotonie de leur volumétrie ou de leurs matériaux porte préjudice au paysage et à l'environnement bâti ancien.
- 11.1.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 11.1.4. Les vérandas et verrières sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent de façon satisfaisante avec la construction principale.
- 11.1.5. Les antennes paraboliques installées sur la toiture visibles depuis l'espace public sont interdites. Les opérations de logements groupés doivent comporter une antenne collective.

### **11.2. ADAPTATION AU SOL**

- 11.2.1. Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.
- 11.2.2. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tous points de la construction. Cette règle ne s'applique pas pour des constructions en zone inondable : se référer aux prescriptions complémentaires.

### **11.3. ASPECT**

- 11.3.1. Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre, les parpaings ou briques creuses non revêtus.
- 11.3.2. Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes sont choisies en harmonie des teintes de matériaux de la région. Dans le cas de constructions jumelées, le ravalement se fera en harmonie.
- 11.3.3. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sauf pour souligner un élément de modénature.
- 11.3.4. Pour la restauration ou la réhabilitation de constructions anciennes, les matériaux constitutifs des façades doivent être identiques à ceux d'origine

chaque fois que cela est techniquement possible. Les enduits au plâtre et chaux présentant un décor architectural ne peuvent pas être démolis ou supprimés.

11.3.5. Dans le cas de restauration ou de rénovation de constructions anciennes, les menuiseries anciennes doivent, autant que possible, être conservées et restaurées. Les ouvertures nouvelles doivent s'harmoniser avec les ouvertures existantes. En cas de remplacement des menuiseries, on s'attache à respecter la forme et les proportions des menuiseries anciennes. Dans les **secteurs U1 et U2**, les menuiseries PVC et aluminium sont interdites pour les constructions « d'intérêt architectural » identifiées selon la ZPPAUP. Les gardes-corps et modénatures doivent respecter l'aspect originel s'ils doivent être remplacés. Aucun nouveau percement ou condamnation d'ouvertures n'est autorisé pour les édifices « d'intérêt architectural ». Pour les autres constructions de nouveaux percements et remaniements ne sont autorisés que s'ils concourent à rééquilibrer la façade. Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles.

11.3.6. Dans les **secteurs U1 et U2**, les devantures commerciales et les enseignes, neuves ou rénovées, doivent s'intégrer aux façades existantes par leurs compositions, leurs dimensions et leurs proportions. Elles doivent s'intégrer à l'architecture générale de l'immeuble, sans dépasser les limites séparatives. Elles doivent faire apparaître le fractionnement de la trame parcellaire ancienne et les structures verticales de l'immeuble. Les devantures sont limitées au rez-de-chaussée et ne doivent pas dépasser le bandeau du 1<sup>er</sup> étage.

Sur les façades commerciales, sont interdits :

- les auvents en tuiles et en ardoises, sauf s'ils correspondent au caractère de la façade,
- les stores type « capote », « corbeille », ou similaire,
- les enseignes à éclairage intermittent.

Les stores ou les bannes doivent rester discrets et pouvoir s'escamoter totalement en tableau.

Les rideaux métalliques seront disposés derrière les vitrines. On choisit de préférence des rideaux à maille ou des rideaux perforés.

11.3.7. Les extensions de constructions existantes et les annexes jointives doivent être de matériaux en harmonie avec la construction principale. Les annexes non jointives ne doivent pas être visibles depuis l'emprise publique. En cas d'impossibilité de les masquer, ceux-ci doivent s'intégrer au mieux à l'environnement bâti.

## 11.4. TOITURES

11.4.1. Les toitures à pentes devront être comprises entre 35° et 45°.

11.4.2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes jointives ou non ainsi que pour les vérandas, pour lesquelles il n'est pas fixée de pente minimum, mais qui devront s'intégrer de façon harmonieuse à la construction principale.

- 11.4.3. Les toitures peuvent être de forme libre (courbes, en terrasses ou autre), sous réserve que les articles Ua-11.1.1 et 11.1.2. soient respectés.
- 11.4.4. Les lucarnes et châssis de toiture seront composés avec les façades.
- 11.4.5. Les matériaux de couverture et leurs teintes doivent être choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction. Les matériaux doivent être mats de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie.
- 11.4.6. Les capteurs solaires et chauffe-eau solaires en toiture, ainsi que les terrasses végétalisées, sont autorisés sous condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction.

## **11.5. CLOTURES**

- 11.5.1. Dans les **secteurs U1 et U2**, les clôtures donnant sur l'emprise publique doivent être constituées de murs en maçonnerie de hauteur proche des clôtures voisines ou d'une assise en maçonnerie, surmontée d'une grille ou d'éléments horizontaux, doublés ou non d'une haie vive.  
La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,80 m surmontée d'une grille ou d'éléments horizontaux, doublés ou non d'une haie vive.  
En tous les cas la hauteur maximale admise des nouvelles clôtures est de 2 mètres sur l'emprise publique et en limite séparative.
- 11.5.2. Dans les **secteurs U3 et U4** : les clôtures constituées de murs pleins en limite d'emprise publique sont interdites, hors celles mentionnés dans l'article 11.5.3. Les clôtures sur voie publique doivent être constituées :
- soit de haies d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ou de toute autre clôture non visible depuis la voie publique ;
  - soit d'une grille ou d'éléments horizontaux montés ou non sur un mur bahut. La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,80 m.
- La hauteur maximale admise des clôtures est de 1,80 m en limite d'emprise publique et de 2 m en limite séparative.

### **Tous secteurs :**

- 11.5.3. Les murs anciens de pierre, de brique, de moellon ou de torchis existants doivent être maintenus si leur état le permet.
- 11.5.4. Les portails doivent être pleins, ajourés, ou constitués par des grilles métalliques à barreaux verticaux.
- 11.5.5. En **secteurs U3 et U4** les portails doivent être implantés de telle sorte qu'un véhicule puisse stationner devant sans déborder sur la voie publique. Des parties maçonnées sont autorisées pour les piliers de portails.

## **ARTICLE U-12 : STATIONNEMENT**

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des espaces publics.
- 12.2. Les aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de :
- **Secteurs U1 et U2** : 1 place par logement. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de constructions anciennes ne pouvant pas être adaptées.
  - **Secteur U3** : 2 places par logement.
  - **Secteur U4** : 1,5 places par logement.
- Secteurs U2, U3 et U4** :
- hébergement hôtelier : 1 place par chambre.
  - commerces : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, non comprises les surfaces de stationnement des poids- lourds.
- 12.3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale de réaliser le nombre de places nécessaires au stationnement, sur le terrain de l'opération, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations soit par :
- La réalisation de ces emplacements sur un terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération.
  - Le versement d'une participation dans les conditions prévues par l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme.
- 12.4. **Secteurs U2, U3 et U4** : Des espaces de stationnement de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements scolaires, locaux d'activités et culturels à raison d'un minimum de :
- habitation : 1m<sup>2</sup> de stationnement vélo par logement avec un minimum de 3m<sup>2</sup>.
  - activités de bureaux : 1m<sup>2</sup> de stationnement vélo pour 50m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
  - établissements d'enseignement : 1 emplacement de stationnement vélo pour 30 élèves.
  - équipements culturels, sportifs ou sociaux : 40 m<sup>2</sup> de stationnement vélo pour 100 personnes accueillies.
- 12.5. Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places.

### **ARTICLE U-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1. Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- 13.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.3. Les mares existantes doivent être conservées. Leur comblement même partiel est interdit.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- 14.1. **Secteurs U1, U2 et U4** : Il n'est pas fixé de COS.
- 14.2. **Secteur U3** : Pour les constructions à vocation d'habitat, commerciale, de service, artisanale, le COS maximum est fixé à 0,5.
- 14.3. **Tous secteurs** : Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif il n'est pas fixé de COS.

## II- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

### **ZONE U(sp)** **Secteurs Uc, Ue1, Ue2 et Ue3, Us, Uv**

#### **QUALIFICATION DE LA ZONE**

*Zone urbaine, équipée, composée de secteurs à vocation spécifique. Elle comprend :*

- un **secteur Uc** à vocation commerciale ;
- un **secteur Ue1** à vocation principale d'activités artisanales et industrielles correspondant à la Zone Industrielle de l'Europe (hors partie sud) ;
- un **secteur Ue2**, à vocation principale d'activités économiques correspondant au Parc d'Activités de la Garenne ;
- un **secteur Ue3** à vocation d'activités économiques diversifiées correspondant à la partie sud de la zone industrielle de l'Europe ;
- un **secteur Us** regroupant les équipements de la ville à vocation sportive et de loisirs ;
- un **secteur Uv** correspondant à l'aire d'accueil des Gens du Voyage.

*La zone comporte des terrains pour lesquels des contraintes ont été identifiées. Ces terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».*

*A moins de 250 m du bord de la RN 31, classée en catégorie 2, et à moins de 100 m du bord de la RD 915, classée en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi bruit, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996.*

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE USP- 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1. **Secteurs Uc, Us et Uv** : Les installations, publiques ou privées, soumises à déclaration ou autorisation, telles que décrites à l'article R 421.3.2 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant ou à venir.

1.2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :

- terrains destinés à une exploitation permanente (art. R.443-7 du Code de l'Urbanisme) ;
- terrains destinés à une exploitation strictement saisonnière (art.R.443-8.1 du Code de l'Urbanisme).

L'interdiction ne s'applique pas au **secteur Uv**.

- 1.2. Le stationnement des caravanes ou L'implantation de mobil home est interdite (art. R.443-4 du Code de l'Urbanisme) en dehors du **secteur Uv**.
- 1.3. La construction de plus de deux garages successifs en façade sur l'espace public est interdite.
- 1.4. Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires permanentes de stationnement, de jeux ou de sports ouvertes au public et des exhaussements et affouillements de sol nécessaires à l'urbanisation ou liés aux équipements d'infrastructures.
- 1.5. Les dépôts de ferrailles, déchets industriels ou domestiques sauf dans les **secteurs Ue1, Ue2 et Ue3** selon la condition énoncée à l'article 2.2.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7. Les autres occupations ou utilisations du sol que celles énumérées à l'article 2.

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

- 2.1. **Secteur Uc** : sont autorisées les constructions et aménagements, les extensions et annexes, les changements de destination, à vocation commerciale, tertiaire et de service à la population, les dépôts de véhicules liés à une activité commerciale ou artisanale le nécessitant (stations-services, garages ou concessionnaires automobiles), les équipements d'intérêt collectif.
- 2.2. **Secteurs Ue1** : sont autorisées les constructions et aménagements, à usage d'activités artisanales, industrielles, et leurs extensions et annexes, les extensions et annexes des commerces existants, les dépôts de matériaux liés à l'activité exercée sur la parcelle, les installations classées quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, à condition que des dispositions suffisantes soient prises pour qu'elles ne nuisent pas à la qualité visuelle et environnementale des secteurs. Des dispositions doivent être obligatoirement prises afin que les dépôts ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- 2.3. **Secteur Ue2** : sont autorisées les constructions, extensions, et aménagements à usage d'activités économiques (artisanales, industrielles, de services, commerciales), classées ou non, de pépinières et leurs



extensions, les dépôts de matériaux liés à l'activité exercée sur la parcelle, les équipements d'intérêt collectif. Des dispositions doivent être obligatoirement prises afin que les dépôts ne soient pas visibles depuis l'espace public.

- 2.4. **Secteur Us** : sont autorisées les constructions, extensions et aménagements à usage d'activités sportives et de loisirs.
- 2.5. **Secteur Uv** : sont autorisées les constructions et aménagements nécessaires à l'accueil des Gens du Voyage.
- 2.6. **Tous secteurs** : les logements destinés uniquement à la surveillance de l'établissement concerné (ces logements seront traités dans le même esprit que le bâtiment principal, incorporés ou non au bâtiment mais parfaitement intégrés à l'architecture de l'ensemble du ou des bâtiments).
- 2.7. **Secteurs Ue1 et Ue3** : Sont autorisés les aménagements de voirie, la création d'ouvrage de franchissement de la voie ferrée ainsi que les ouvrages annexes (y compris bassin de rétention) liés au projet de Modernisation de la ligne Serqueux-Gisors sur la commune, le projet relevant de l'intérêt général.
- 2.8 **Secteur Ue3** : sont autorisés les constructions et aménagements, y compris leurs extension et annexes, à usage d'activités artisanales, d'activités industrielles, d'activités commerciales ne dépassant pas 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dépôts de matériaux liés à l'activité exercée sur la parcelle, les installations classées quelles que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, à condition que des dispositions soient prises pour qu'elles ne nuisent pas à la qualité visuelle et environnementale des secteurs. Des dispositions doivent être obligatoirement prises afin que les dépôts ne soient pas visibles depuis l'espace public.

### **ARTICLE USP- 3 : ACCES ET VOIRIE**

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve, par un acte authentique ou par voie judiciaire, de l'existence d'une servitude de passage suffisante permettant l'accès à la parcelle et sa desserte par les réseaux (en application de l'article 682 du Code Civil).
- 3.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des déchets.
- 3.3. Les voies nouvelles se terminant en impasses doivent comprendre en leur partie terminales une aire de retournement.

- 3.4. **Secteurs Ue1, Ue2 et Ue3** : les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées à la circulation des véhicules lourds et à la desserte des constructions et installations.

#### **ARTICLE USP-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1. EAU POTABLE**

- 4.1.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

##### **4.2. ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

- 4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
- 4.2.2. En cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- 4.2.3. **Secteurs Ue1, Ue2 et Ue3** : Les eaux industrielles doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet au réseau.

##### **4.3. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

- 4.3.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales.
- 4.3.2. En absence ou l'insuffisance de réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le traitement des eaux pluviales à l'intérieur de celui-ci. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il devra être réalisé des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales dimensionnés de façon à recueillir tout événement pluviométrique de fréquence centennale. Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2 litres/seconde par hectare aménagé.

#### **4.4. ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION**

- 4.4.1. Les nouvelles lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution doivent être enterrés.

#### **ARTICLE USP- 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- 5.1. Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.
- 5.2. Il n'est pas fixé de minimum parcellaire sauf en cas de recours à l'assainissement autonome : le terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1000 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE USP-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1. **Tous secteurs** : En dehors des espaces urbanisés de la commune, les dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux abords de la RN 31, la RD 915.

- 6.2. **Secteurs Uc, Ue1, Ue2, Ue3 et Us** : Les constructions doivent observer un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.

L'article 6.2 peut ne pas s'appliquer aux guérites et bureaux de gardiens de faibles dimensions qui peuvent être édifiés à l'alignement ou sur un retrait au moins égale à 1,00 mesuré depuis la limite d'emprise publique.

- 6.3. **Secteur Uv** : Les constructions et ouvrages doivent être implantés en limite d'emprise publique ou sur un retrait au moins égale à 1,00 mesuré depuis la limite d'emprise publique.

- 6.4. **Tous secteurs** : Sont autorisées à déroger aux règles générales énoncées ci-dessus, les constructions suivantes :

- les extensions mesurées de bâtiments inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale,
- les annexes mesurées jointives ou non inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale, qui doivent s'implanter en limite d'emprise publique ou sur un retrait au moins égale à 5,00 mesurés depuis la limite d'emprise publique.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.

qui doivent s'implanter en limite d'emprise publique ou sur un retrait au moins égale à 1,00 mesurés depuis la limite d'emprise publique.

- les reconstructions de bâtiments détruits à la suite d'un sinistre autre qu'inondation y compris leurs extensions mesurées, pour lesquels l'implantation initiale, doit être respectée.

#### **ARTICLE USP-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. **Secteur Uc** : Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou observeront un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 5 m.
- 7.2. **Secteurs Ue1, Ue2 et Ue3** : Les constructions doivent observer un éloignement des limites séparatives de 5 mètres minimum sauf en cas de parcelles inférieures à 2500 m<sup>2</sup> sur lesquelles les constructions peuvent s'implanter en limite séparative si elles ne jouxtent pas une zone d'habitat. Si une parcelle jouxte une zone d'habitat, le recul est porté à 10 mètres.
- 7.3. **Secteur Us** : Les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 5 m.
- 7.4. **Secteurs Uc, Ue1, Ue3 et Us** : sur les terrains bordés par la rivière de l'Epte, de la Morette ou du ruisseau de l'Aulnaie, il doit être observé un recul de 10 m par rapport à la berge de ceux-ci.
- 7.5. **Secteur Uv** : Les constructions et aménagements doivent être implantés en en limite ou en retrait.

#### **ARTICLE USP-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

- 8.1. Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

#### **ARTICLE USP-9 : EMPRISE AU SOL**

- 9.1. **Secteurs Ue1 et Ue3** : Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.
- 9.2. **Secteur Uc et Ue2** : Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions y compris leurs annexes ne doit pas excéder 65% de la superficie de la parcelle.
- 9.3. **Secteur Us** : Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions y compris leurs annexes ne doit pas excéder 50% de la superficie de la parcelle.

9.4. **Secteur Uv** : Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

#### **ARTICLE USP-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. **Secteur Uc** : La hauteur des constructions mesurées du point le plus bas ne doit pas excéder 10 mètres mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades hors installations de caractère technique ou architectural nécessaires au fonctionnement des édifices.
- 10.2. **Secteurs Ue1 et Ue3** : La hauteur des constructions mesurées du point le plus bas ne doit pas excéder 15 mètres mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades hors installations de caractère technique ou architectural nécessaires au fonctionnement des édifices.
- 10.3. **Secteur Ue2 et Us** : La hauteur des constructions mesurées du point le plus bas ne doit pas excéder 12 mètres mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades hors installations de caractère technique ou architectural nécessaires au fonctionnement des édifices.
- 10.4. **Secteurs Ue1, Ue2 et Ue3** : Des dépassements des hauteurs prescrites dans les articles précédents peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique nécessaire au fonctionnement des établissements ou des éléments architecturaux mineurs hors installations de caractère technique ou architectural nécessaires au fonctionnement des édifices.
- 10.5. **Secteur Uv** : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 mètres mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades.

#### **ARTICLE USP-11 : ASPECT EXTERIEUR**

##### **11.1. GENERALITES**

- 11.1.1. Les constructions doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.
- 11.1.2. Le permis de construire peut être refusé pour des constructions dont les façades ne présentent pas une unité architecturale ou dont les volumes et les matériaux portent préjudices au caractère de l'environnement paysager ou bâti ancien.
- 11.1.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 11.1.4. **Secteurs Ue1, Ue2 et Ue3**, les enseignes commerciales ou publicitaires doivent être placées sur l'enveloppe du bâtiment et ne dépasseront pas le point haut des acrotères ou des faîtages du bâtiment.

## **11.2. ADAPTATION AU SOL**

- 11.2.1. Les constructions doivent par leur style et leur conception être adaptées à la topographie du sol

## **11.3. ASPECT**

- 11.3.1. Les teintes principales doivent être choisies dans des valeurs moyennes (ni claires, ni foncées). Les teintes vives sont autorisées ponctuellement.
- 11.3.2. Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre, les parpaings ou briques creuses non revêtus.

## **11.4. TOITURES**

- 11.4.1. Les matériaux de couverture doivent être mats et de teinte foncée. Pour les constructions anciennes et leurs extensions, les matériaux d'origine ou similaires sont autorisés.

## **11.5. CLOTURES**

- 11.5.1. Les nouvelles clôtures doivent être constituées de grillages en treillis soudés plastifiés de couleur vert foncé ou de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique.
- 11.5.2. Les portails doivent être métalliques et peints. Des éléments maçonnés sont ponctuellement autorisés au droit des entrées charretières.

## **ARTICLE USP-12 : STATIONNEMENT**

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 12.2. Les aires réservées au stationnement doivent être paysagers.
- 12.3. Le stationnement, les aires de manœuvre et de chargement/déchargement des poids-lourds doit être prévu à l'intérieur de la parcelle, en dehors des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE USP-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1. Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- 13.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément.

- 13.3. **Secteurs Uc, Ue1, Ue2, Ue3 et Us** : les limites des parcelles jouxtant les zones N et A doivent être plantées de rideaux d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.
- 13.4. **Secteur Uv** : le pourtour de ce secteur sera paysagé.

### ***SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

#### **ARTICLE USP-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- 14.1. Il n'est pas fixé de COS.

# III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## ZONE AU1

### QUALIFICATION DE LA ZONE

zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation ayant les réseaux à proximité immédiate.

La zone comporte des terrains pour lesquels des contraintes ont été identifiées. Ces terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».

A moins de 100 m du bord de la RD 915 classée en catégorie 3 les constructions nouvelles à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément aux articles 12 et 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, des décrets 95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995, et de l'arrêté du 30 mai 1996.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE AU1-1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Toutes les occupations et utilisations autres que celles énumérées à l'article 2.

### ARTICLE AU1-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

2.1. Par anticipation sur l'urbanisation future, peuvent être autorisées les opérations de construction à usage d'habitation, d'équipements d'intérêt collectif ou les activités commerciales ou de service d'accompagnement qui leurs sont liées, sous réserve que :

- Les constructions soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérent prenant en compte l'orientation initiale du foncier et permettant une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants ;



- Le constructeur ou le lotisseur prend à sa charge la réalisation des voies et réseaux propres au fonctionnement de l'opération, sans préjudice des participations éventuelles exigibles.
- 2.2. Sont autorisés en outre les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU1-3 - ACCES ET VOIRIE**

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve, par un acte authentique ou par voie judiciaire, de l'existence d'une servitude de passage suffisante permettant l'accès à la parcelle et sa desserte par les réseaux (en application de l'article 682 du Code Civil).
- 3.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des déchets.
- 3.3. Les voies nouvelles se terminant en impasses doivent comprendre en leur partie terminales une aire de retournement.

### **ARTICLE AU1-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. EAU POTABLE**

- 4.1.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

#### **4.2. ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

- 4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
- 4.2.2. En cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

### **4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

- 4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, bassins, citernes...).
- 4.3.2. Les futurs aménagements et mouvements de terre ne doivent pas créer de désordre d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas aggraver la situation de constructions existantes.
- 4.3.3. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur le terrain de l'opération. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire.  
Il devra être réalisé des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales dimensionnés de façon à recueillir tout événement pluviométrique de fréquence centennale.  
Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2 litres/seconde par hectare aménagé.

### **4.4. ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION**

- 4.4.1. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution doivent être enterrés.

### **ARTICLE AU1-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- 5.1. Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.
- 5.2. Il n'est pas fixé de minimum parcellaire sauf en cas de recours à l'assainissement autonome : le terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1000 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE AU1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1. En dehors des espaces urbanisés de la commune, les dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux abords de la RN 31, la RD 915.
- 6.2. Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique.
- 6.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux ouvrages et aménagements

permettant de lutter contre les ruissellements et inondations qui doivent en limite d'emprise publique ou sur un retrait au moins égale à 1,00 mesurés depuis la limite d'emprise publique.

#### **ARTICLE AU1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 3m.
- 7.2. Les nouvelles constructions doivent respecter une marge de recul de 5 m par rapport aux haies bocagères existantes.
- 7.3. Les abris de jardins de surface inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout de toiture inférieure à 2,50 m doivent être implantés à une distance minimum de 2 mètres de la limite séparative.

#### **ARTICLE AU1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière.

#### **ARTICLE AU1-9 : EMPRISE AU SOL**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 50% de la superficie de la parcelle.

#### **ARTICLE AU1-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder deux étages droits sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable ni 16 mètres au faîtage mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades.

#### **ARTICLE AU1-11 : ASPECT EXTERIEUR**

##### **11.1. GENERALITES**

- 11.1.1. Les constructions doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.
- 11.1.2. Le permis de construire peut être refusé pour les constructions dont les façades ne présenteront pas une unité architecturale ou dont la monotonie de leur volumétrie ou de leurs matériaux porte préjudice au paysage et à l'environnement bâti ancien.

- 11.1.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 11.1.4. Les vérandas et verrières sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent de façon satisfaisante avec la construction principale.
- 11.1.5. Les coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone et autres) doivent être intégrés aux constructions ou à des murets techniques.
- 11.1.6. Les antennes paraboliques installées sur la toiture visibles depuis l'espace public sont interdites. Les opérations de logements groupés doivent comporter une antenne collective.

## **11.2. ADAPTATION AU SOL**

- 11.2.1. Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.
- 11.2.2. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tous points de la construction.
- 11.2.3. Les constructions dont la surface au sol est supérieure à 400m<sup>2</sup> doivent comporter deux volumes différenciés.

## **11.3. ASPECT**

- 11.3.1. Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants, d'aspect médiocre, les parpaings ou briques creuses non revêtus.
- 11.3.2. Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes doivent être choisies en harmonie des teintes de matériaux de la région.  
Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sauf pour souligner un élément de modénature.
- 11.3.3. Les façades visibles depuis l'emprise publique doivent comporter une proportion de matériaux naturels (brique, bois) représentant 20% des surfaces de façades pleines.
- 11.3.4. Les extensions attenantes doivent être de matériaux en harmonie avec la construction principale.

## **11.4. TOITURES**

- 11.4.1. Les toitures à pentes devront être comprises entre 35° et 45°.
- 11.4.2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes jointives ou non ainsi qu'aux vérandas, pour lesquelles il n'est pas fixée de pente

minimum, mais qui devront s'intégrer de façon harmonieuse à la construction principale.

- 11.4.3. Les toitures peuvent être de forme libre (courbes, en terrasses ou autre), sous réserve que les articles Ua-11.1.1 et 11.1.2. soient respectés.
- 11.4.4. Les lucarnes et châssis de toiture seront composés avec les façades.
- 11.4.5. Les matériaux de couverture et leurs teintes doivent être choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction. Les matériaux doivent être mats de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie.
- 11.4.6. Les capteurs solaires et chauffe-eau solaires en toiture, ainsi que les terrasses végétalisées, sont autorisés sous condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction.

## **11.5. CLOTURES**

- 11.5.1. Les clôtures donnant sur l'emprise publique doivent être constituées de haies d'essences locales, doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique ; leur hauteur maximale est fixée à 1,80 m. Sur les limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.
- 11.5.2. Les portails et portillons donnant sur l'espace public sont ajourés, constitués de lames verticales non jointives, la partie inférieure (demi-hauteur) pouvant être pleine. Leur hauteur ne peut pas excéder 1,60 m. Des parties maçonnées sont autorisées pour les piliers de portails.

## **ARTICLE AU1-12 : STATIONNEMENT**

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 12.2. Des aires de stationnement sont exigées à raison d'un minimum de 2 places par logement.

## **ARTICLE AU1-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1. Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- 13.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

- 13.3. Les limites des parcelles jouxtant les zones A et N doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.
- 13.4. Les trottoirs, cheminements piétonniers et aires de retournement des impasses réalisés dans les opérations d'ensemble, doivent être paysagers.
- 13.5. Les mares existantes doivent être conservées. Leur comblement même partiel est interdit.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU1-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- 14.1. Le COS maximum est fixé à 0,70.



## **IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

# **ZONE A**

### **QUALIFICATION DE LA ZONE**

*Zone a protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*La zone comporte des terrains pour lesquels des contraintes ont été identifiées. Ces terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».*

*A moins de 250 m du bord de la RN 31 classée en catégorie 2, à moins de 100 m du bord de la RN 31 (de l'intersection avec la RD 915 en direction de Rouen) et de la RD 915 classées en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément aux articles 12 et 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, des décrets 95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995, et de l'arrêté du 30 mai 1996.*

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.2. Les installations de camping et le stationnement des caravanes et mobil homes sauf le camping à la ferme.
- 1.3. Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires permanentes de stationnement, de jeux ou de sports ouvertes au public et des exhaussements et affouillements de sol nécessaires à l'installation ou liés aux équipements d'infrastructures.
- 1.4. Toutes les autres occupations et utilisations du sol que celles énumérées à l'article 2.



## **ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES**

- 2.1. Sont autorisés à condition que leur localisation ou situation ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants et ne compromettent pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols :
- Les constructions à usage d'habitation et d'activités agricoles.
  - Les installations classées directement liées à l'agriculture.
  - La mise en conformité des installations.
  - Les gîtes ruraux.
  - Le changement de destination de bâtiments désignés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement n'est pas préjudiciable à l'activité agricole.
  - Pour les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole, seules sont autorisées, les extensions mesurées inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale, ainsi que les annexes mesurées jointives ou non inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale.
- 2.2. Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les aménagements et ouvrages de lutte contre les ruissellements et inondations.
- 2.3. Sont autorisés les aménagements et ouvrages destinés à la réalisation du contournement de la ville de Gournay en Bray (déviation de la RN 31).

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE**

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve, par un acte authentique ou par voie judiciaire, de l'existence d'une servitude de passage suffisante permettant l'accès à la parcelle et sa desserte par les réseaux (en application de l'article 682 du Code Civil).
- 3.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des déchets.

- 3.3. Les voies nouvelles se terminant en impasses doivent comprendre en leur partie terminale une aire de retournement.

#### **ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1. EAU POTABLE**

- 4.1.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

##### **4.2. ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

- 4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
- 4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

##### **4.3. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

- 4.3.1. En l'absence de réseau d'eau pluviale, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération, est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (fossés, bassins, citernes, drains d'infiltration...). Les dispositifs et le débit rejeté doivent être conformes à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

##### **4.4. ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION**

- 4.4.1. Les nouvelles lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution doivent être enterrés.

#### **ARTICLE A-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- 5.1. Toute division de propriété doit être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et l'activité agricole.
- 5.2. Il n'est pas fixé de minimum parcellaire sauf en cas de recours à l'assainissement autonome : le terrain devra avoir une superficie au moins égale à 1000 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1. En dehors des espaces urbanisés de la commune, les dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux abords de la RN31, la RD 915.
- 6.2. Les nouveaux bâtiments agricoles doivent être implantés à au moins 10 mètres de la limite d'emprise publique. La construction d'une nouvelle habitation nécessaire à l'activité agricole les extensions et annexes observeront un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.
- 6.3. La reconstruction à l'identique d'un édifice existant détruit à la suite d'un sinistre doit conserver son implantation initiale.
- 6.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations, doivent s'implanter en limite d'emprise publique ou sur un retrait au moins égale à 1,00 mesurés depuis la limite d'emprise publique.

#### **ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. Les constructions doivent être implantées en observant un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieur à 5 mètres.
- 7.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations, doivent être implantés en limite séparative ou sur un retrait au moins égale à 1,00 de celle-ci.

#### **ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière.

#### **ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL**

- 9.1. Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol pour la zone.

## **ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades hors installations de caractère technique ou architectural nécessaires au fonctionnement des édifices.
- 10.2. L'article précédent ne s'applique pas pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle prescrite. Dans ce cas, la hauteur est celle de la construction existante.
- 10.3. Pour les autres constructions liées à l'agriculture la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades hors installations de caractère technique ou architecturaux nécessaires au fonctionnement des édifices.
- 10.4. Dans le cas d'un relief accidenté, la hauteur est mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

## **ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. GENERALITES**

- 11.1.1. Les constructions doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.
- 11.1.2. Le permis de construire peut être refusé pour les constructions dont les façades ne présenteront pas une unité architecturale ou dont la monotonie de leur volumétrie ou de leurs matériaux porte préjudice au paysage et à l'environnement bâti ancien.
- 11.1.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 11.1.4. Les vérandas et verrières sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent de façon satisfaisante avec la construction principale.
- 11.1.5. Les antennes paraboliques installées sur la toiture sont interdites.
- 11.1.6. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ou installations similaires, les stockages de matériaux ou autres doivent être placés en des lieux peu visibles depuis la voie publique et doivent être occultés par des écrans végétaux.

## **11.2. ADAPTATION AU SOL**

- 11.2.1. Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol sauf en raison de contraintes techniques d'exploitation de bâtiments agricoles.
- 11.2.2. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tous points de la construction.

## **11.3. ASPECT**

- 11.3.1. Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre, les parpaings ou briques creuses non revêtus.
- 11.3.2. Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes seront choisies en harmonie des teintes de matériaux de la région.
- 11.3.3. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sauf pour souligner un élément de modénature.
- 11.3.4. Pour la restauration ou la réhabilitation de constructions anciennes, les matériaux constitutifs des façades doivent être identiques à ceux d'origine chaque fois que cela est techniquement possible.
- 11.3.5. Les extensions et annexes doivent être de matériaux en harmonie avec la construction principale.
- 11.3.6. Pour les bâtiments agricoles on privilégiera les bardages bois. S'il est choisi un bardage métallique, la teinte doit s'intégrer au mieux à l'environnement (teintes moyennes à sombres).
- 11.3.7. L'emploi de matériaux translucides est autorisé pour assurer l'éclairage naturel à l'intérieur des bâtiments agricoles et des annexes non jointives.

## **11.4. TOITURES**

- 11.4.1. Les toitures à pentes devront être comprises entre 35° et 45°.
- 11.4.2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes jointives ou non, ainsi qu'aux vérandas, pour lesquelles il n'est pas fixée de pente minimum, mais qui devront s'intégrer de façon harmonieuse à la construction principale.
- 11.4.3. Les toitures peuvent être de forme libre (courbes, en terrasses ou autre), sous réserve que les articles Ua-11.1.1 et 11.1.2. soient respectés.
- 11.4.4. Les lucarnes et châssis de toiture seront composés avec les façades.

- 11.4.5. Les matériaux de couverture et leurs teintes doivent être choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction. Les matériaux doivent être mats de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie.
- 11.4.6. Les capteurs solaires et chauffe-eau solaires en toiture, ainsi que les terrasses végétalisées, sont autorisés sous condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction.

## **11.5. CLOTURES**

- 11.5.1. Les clôtures nouvelles des parcelles bâties, en limite d'emprise publique, doivent être constituées :
- soit de haies arbustives doublées ou non d'un grillage ou de toute autre clôture non visible depuis la voie publique
  - soit d'une haie d'arbres de haut-jet d'essences locales,
  - soit de clôtures ajourées à lices horizontales.
- 11.5.2. Les murs anciens de pierre, de brique, de moellon ou de torchis existants doivent être maintenus si leur état le permet.
- 11.5.3. Les portails sont pleins, ajourés, ou constitués par des grilles métalliques à barreaux verticaux. Des parties maçonnées sont autorisées pour les piliers de portails.
- 11.5.4. Les clôtures en limite des chemins ruraux doivent être constituées de haies bocagères.

## **ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT**

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

## **ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1. Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- 13.2. Les arrières des bâtiments agricoles visibles depuis les voies publiques doivent être plantés d'un rideau d'arbres ou de haie bocagère d'essence locale.
- 13.3. Dans le cas d'installations nouvelles édifiées dans des espaces ouverts au contact de la plaine, leurs pourtours doit être accompagnés d'un nouveau brise-vent s'intégrant au maillage végétal traditionnel (bocage).
- 13.4. Les mares existantes doivent être conservées. Leur comblement même partiel est interdit.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1. Il n'est pas fixé de COS pour la zone.

## V- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

# ZONE N

### QUALIFICATION DE LA ZONE

*Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment du point de vue esthétique historique ou écologique.*

*Elle comprend :*

- un **secteur N** inconstructible en raison de la qualité du paysage (bois, zones humides, classés ZNIEFF ou Natura 2000) ;
- un **secteur Na** comportant des constructions existantes isolées ;
- un **secteur Nj** correspondant aux jardins familiaux ;
- un **secteur Ns** à vocation sportive et de loisirs.

*La zone comporte des terrains pour lesquels des contraintes ont été identifiées. Ces terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».*

*A moins de 100 m du bord de la RN 31 (de l'intersection avec la RD 915 en direction de Rouen) et de la RD 915 classées en catégorie 3, les constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément aux articles 12 et 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, des décrets 95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995, et de l'arrêté du 30 mai 1996.*

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol de quelque nature qu'elles soient sauf celles énumérées à l'article 2.

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

Sont autorisés :

- 2.1. Dans le **secteur Na** : L'agrandissement de constructions existantes, les annexes mesurées, jointives ou non, inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale, la



restauration, la rénovation, la réhabilitation de constructions existantes conduisant au changement de destination en habitation ou en vue d'activités non nuisantes destinés à la création de lots supportant de tels bâtiments à condition :

- qu'ils aient chacun une emprise au sol d'au moins 50 m<sup>2</sup>.
- que les bâtiments présentent un état qui justifie leur réutilisation.

La construction d'abris pour animaux.

- 2.2. Dans le **secteur Nj** : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des jardins familiaux.
- 2.3. Dans le **secteur Ns** : les constructions et aménagements extérieurs à vocation de loisirs et d'accueil du public ainsi que ceux nécessaires à l'entretien du site sous condition d'être intégrés à l'environnement paysager.
- 2.4. **Tous secteurs** : sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.
- 2.5. **Tous secteurs** : sont autorisés les aménagements et ouvrages destinés à la réalisation du contournement de la ville de Gournay en Bray (déviation de la RN 31).
- 2.5. **Tous secteurs** : sont autorisés les aménagements de voirie et la création d'ouvrage de franchissement de la voie ferrée liés au projet de Modernisation de la ligne Serqueux-Gisors sur la commune, le projet relevant de l'intérêt général.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE**

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve, par un acte authentique ou par voie judiciaire, de l'existence d'une servitude de passage suffisante permettant l'accès à la parcelle et sa desserte par les réseaux (en application de l'article 682 du Code Civil).
- 3.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des déchets.
- 3.3. Les voies nouvelles se terminant en impasses doivent comprendre en leur partie terminale une aire de retournement.

## **ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. EAU POTABLE**

- 4.1.1. **Dans les secteurs Na et Ns**, toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

### **4.2. ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

- 4.2.1. **Dans les secteurs Na et Ns**, toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
- 4.2.2 **Dans les secteurs Na et Ns**, à défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

### **4.3. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

- 4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le traitement des eaux avant rejet dans le milieu récepteur ( réseaux, fossés, cours d'eau...). Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.4. ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION**

- 4.4.1. Les nouvelles lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution doivent être enterrés.

## **ARTICLE N-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- 5.1. Il n'est pas fixé de minimum parcellaire. Cependant, en cas de changement de destination d'une construction existante en habitation ou activité et le recours à l'assainissement autonome, le terrain doit avoir une superficie d'au moins 1000 m<sup>2</sup>.

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

- 6.1. **Tous secteurs** : En dehors des espaces urbanisés de la commune, les dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux abords de la RN 31, la RD 915.

6.5. **Secteurs Na, Nj et Ns** : les constructions suivantes :

- les extensions mesurées de bâtiments inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale,
- les annexes mesurées jointives ou non inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale, qui doivent s'implanter en limite d'emprise publique ou sur un retrait au moins égale à 5,00 mesurés depuis la limite d'emprise publique.

6.2. **Tous secteurs** : Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations, doivent s'implanter en limite d'emprise publique ou sur un retrait au moins égale à 1,00 mesurés depuis la limite d'emprise publique.

6.3. **Tous secteurs** : La reconstruction à l'identique d'un édifice existant détruit à la suite d'un sinistre, doit conserver son implantation initiale.

#### **ARTICLE - N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les constructions et aménagements doivent être implantées en observant un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieur à 5 mètres.

7.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations, doivent s'implanter en limite d'emprise publique ou sur un retrait au moins égale à 1,00 mesurés depuis la limite d'emprise publique.

#### **ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière.

#### **ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL**

9.1. **Secteur Na** : L'emprise au sol ne peut excéder 20 % de la superficie de la parcelle.

9.2. **Secteur Nj** : L'emprise au sol ne peut excéder 2 % de la superficie de la parcelle.

9.3. **Secteurs N et Ns** : il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

## **ARTICLE N-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. **Secteur Na** : Les constructions rénovées ou réhabilitées ne doivent pas excéder 10 mètres au faîtage mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades hors installations de caractère technique ou architectural nécessaires au fonctionnement des édifices.
- 10.2. **Secteur Na** : L'article précédent ne s'applique pas pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle prescrite. Dans ce cas, la hauteur est celle de la construction existante.
- 10.3. **Secteur Na** : Pour les extensions mesurées et les annexes mesurées jointives ou non de bâtiments existants, inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres au faîtage mesurés par rapport au terrain naturel et à l'aplomb des façades
- 10.4. **Secteur Nj** : la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 3 mètres au faîtage mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades.
- 10.5. **Tous secteurs** : Dans le cas d'un relief accidenté, la hauteur est mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

## **ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. GENERALITES**

- 11.1.1. Les constructions doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.
- 11.1.2. Le permis de construire peut être refusé pour les constructions dont les façades ne présenteront pas une unité architecturale ou dont la monotonie de leur volumétrie ou de leurs matériaux porte préjudice au paysage et à l'environnement bâti ancien.
- 11.1.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 11.1.4. Les vérandas et verrières sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent de façon satisfaisante avec la construction principale.
- 11.1.5. Les antennes paraboliques installées sur la toiture sont interdites.

### **11.2. ADAPTATION AU SOL**

- 11.2.1. Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

11.2.2. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tous points de la construction. Cette règle ne s'applique pas en zone inondable.

### **11.3. ASPECT**

11.3.1. Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre, les parpaings ou briques creuses non revêtus.

11.3.2. Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes doivent être choisies en harmonie des teintes de matériaux de la région.

11.3.3. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sauf pour souligner un élément de modénature.

11.3.4. Pour la restauration ou la réhabilitation de constructions anciennes, les matériaux constitutifs des façades seront identiques à ceux d'origine chaque fois que cela est techniquement possible.

11.3.5. Les extensions attenantes seront de matériaux en harmonie avec la construction principale.

### **11.4. TOITURES**

11.4.1. Les toitures à pentes devront être comprises entre 35° et 45°.

11.4.2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes mesurées, jointives ou non, ainsi que pour les vérandas, pour lesquelles il n'est pas fixée de pente minimum, mais qui devront s'intégrer de façon harmonieuse à la construction principale.

11.4.3. Les toitures peuvent être de forme libre (courbes, en terrasses ou autre), sous réserve que les articles Ua-11.1.1 et 11.1.2. soient respectés.

11.4.4. Les lucarnes et châssis de toiture seront composés avec les façades.

11.4.5. Les matériaux de couverture et leurs teintes doivent être choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction. Les matériaux doivent être mats de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie.

11.4.6. Les capteurs solaires et chauffe-eau solaires en toiture, ainsi que les terrasses végétalisées, sont autorisés sous condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction.

### **11.5. CLOTURES**

11.5.1. Les clôtures nouvelles des parcelles bâties doivent être constituées :

- de haies arbustives d'essences locales doublées ou non d'un grillage, ou de toute autre clôture, non visible depuis la voie publique.

- d'une haie d'arbres de haut-jet d'essences locales.
  - de clôtures ajourées à lices horizontales.
- 11.5.2. Les murs anciens de pierre, de brique, de moellon ou de torchis existants doivent être maintenus si leur état le permet.
- 11.5.3. Les portails sont pleins, ajourés ou constitués par des grilles métalliques à barreaux verticaux. Des parties maçonnées sont autorisées pour les piliers de portails.

#### **ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT**

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

#### **ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1. Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- 13.2. Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts. Ils doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement joint à la demande du permis de construire.
- 13.3. **Secteurs Na, Nj et Ns** : des plantations de haies bocagères ou d'arbres de haute tige sont obligatoires en limite de zone A et N.
- 13.4. Les mares existantes doivent être conservées. Leur comblement même partiel est interdit.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- 14.1. Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.



## VI- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AU REGLEMENT GRAPHIQUE

### 1. SECTEURS DE RISQUES NATURELS LIES AUX INONDATIONS

Ils sont délimités en application de l'article R123-11 du Code l'Urbanisme.

#### 1.1. Les axes de ruissellement et de contribution aux ruissellements

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

**Article R-1 :** Sont interdites toutes les nouvelles constructions dans les secteurs portés aux documents graphiques sauf celles visées à l'article R-2.

**Article R-2 :** Sont autorisés :

- Les reconstructions après sinistre à condition que ceux-ci n'aient pas pour origine un problème lié à une inondation.
- Les réhabilitations de constructions existantes, y compris leurs extensions mesurées, jointives ou non, sous condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.

#### 1.2. Les secteurs inondables

Deux types de secteurs ont été définis dans la zone inondable : des secteurs d'aléas forts (zone d'expansion des crues, supérieure à 0,25 mètre) et des secteurs d'aléas faibles (zone d'expansion des crues, inférieure à 0,25 mètre) ; traduits au règlement graphique.

**Article la-1 :** Dans les **secteurs d'aléas forts**, sont interdites toutes constructions nouvelles, les clôtures pleines, les remblais.

**Article la-2 :** Dans les **secteurs d'aléas forts**, sont autorisés :

- Les ouvrages et aménagements hydrauliques destinés à réduire les risques liés aux inondations ;
- Les travaux d'infrastructure publique à condition de ne pas entraver l'écoulement des eaux ainsi que les aires de stationnement, sous réserve qu'elles se situent strictement au niveau du terrain naturel ;
- Les réhabilitations des constructions existantes, y compris leurs extensions mesurées, sous condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement ;
- La mise aux normes de bâtiments existants ;
- La reconstruction après sinistre à condition que celui-ci n'ait pas pour origine un problème lié à une inondation.



**Article Ib-1 :** Dans les **secteurs d'aléas faibles**, les sous-sols sont interdits pour les constructions nouvelles.

**Article Ib-2 :** Dans les **secteurs d'aléas faibles**, sont autorisées :

- Les ouvrages et aménagements hydrauliques destinés à réduire les risques liés aux inondations ;
- Les travaux d'infrastructure publique à condition de ne pas entraver l'écoulement des eaux ainsi que les aires de stationnement, sous réserve qu'elles se situent strictement au niveau du terrain naturel ;
- Les constructions neuves à vocation d'habitat, l'extension limitée des habitations sous réserve que le niveau habitable, utilisable, se situe au-dessus de la cote inondable ;
- Les constructions d'équipements et leurs extensions sous réserve que le niveau se situe au-dessus de la cote inondable ;
- Les constructions et extensions d'activités commerciales et économiques sous réserve que :
  - o les équipements vulnérables, dangereux ou polluants soient situés au-dessus de la cote inondable ;
  - o tout stockage de produits dangereux soient situé au-dessus de la cote inondable ;
  - o les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels et de produit toxique soient entreposées au-dessus de la cote inondable ;
  - o les appareils électriques, électroniques, micro-mécaniques et de chauffage soient placés à 0,50m au-dessus de la cote inondable ;
  - o les réseaux d'eaux pluviales ou usées seront équipés de clapets anti-retour ;
  - o les citernes enterrées sont interdites. Celles extérieures seront équipées de murets de protection situés au-dessus de la cote inondable ;
  - o Ces dernières prescriptions ne concernent pas les installations existantes lors de modification.
- Les réhabilitations, les mises aux normes de bâtiments existants ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Autres prescriptions s'appliquant à la fois aux **secteurs d'aléas forts et d'aléas faibles** :

- Les clôtures pleines sont interdites.
- Les parties de construction situées en zone inondable sont traitées en matériaux insensibles à l'eau. Les matériaux putrescibles ou sensibles à la corrosion sont traités avec des produits hydrofuges ou anticorrosifs.
- Les coffrets électriques doivent être au-dessus de la cote inondable.

## 2. LES SECTEURS DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'ALEAS GEOLOGIQUES

Ils sont délimités en application de l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme.

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

**Article S-1 :** Sont interdites les constructions nouvelles sauf celles visées à l'article S-2.

**Article S-2 :** Sont autorisés :

- Les aménagements ayant pour objet de supprimer le risque ;
- Les réhabilitations de constructions existantes y compris leurs extensions mesurées, jointives ou non, pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- La mise en conformité d'installations existantes ;
- La reconstruction après sinistre sauf si le sinistre à pour origine un problème géologique ;
- Les voiries et les équipements qui y sont liés, les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

## 3. LES SECTEURS DE RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le territoire de la commune de Gournay en Bray est impacté par les zones de dangers des établissements industriels **SIKA** ; établissement potentiellement dangereux compte tenu de son stockage de solvants, de palettes et de matières solides.

L'accident majeur identifié dans l'étude de dangers est l'incendie. Ce scénario engendre des distances de dangers à prendre en compte au titre de la maîtrise de l'urbanisation autour de ces établissements.

Les distances maximales sont : Z1 : 70 m ; Z2 : 100 m.

### Conditions générales.

*Les prescriptions suivantes pour les zones Z1 et Z2 se substituent aux occupations des sols interdites ou autorisées des différents règlements des zones concernées et sous conditions :*

- *de limiter l'augmentation du personnel soumis au risque ;*
- *que les éventuelles zones Z1 et Z2 générées par de nouvelles activités admises restent dans l'enveloppe existante Z2 existante ;*
- *que les éventuelles zones Z3 générées n'impactent pas des Etablissements Recevant du Public (ERP) difficilement évacuables.*

### 3.1. Dans les périmètres Z1.

**Article Z1-1 :** Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les constructions sauf celles visées en 2.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.

- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone, liés aux équipements d'infrastructures ou ouvrages de luttés contre les inondations.
- La construction de nouvelles habitations.

**Article Z1-2 :** Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont autorisés :

- Les extensions des activités existantes à usage industriel ou artisanal permettant d'améliorer les conditions de fonctionnement de l'entreprise ;
- L'implantation d'activités ou d'industries y compris les entrepôts, connexes à l'activité engendrant le risque ou mettant en œuvre des produits ou des procédés de nature voisine.
- Les constructions à usage de bureaux et de services dont la présence indispensable au fonctionnement de l'entreprise, à condition que ceux-ci ne constituent pas l'essentiel de l'activité.
- Les locaux pour les personnes dont la présence continue est strictement nécessaire à proximité des installations existantes.
- Les extensions des ERP existants, à condition qu'elles aient pour objectif l'amélioration des conditions de fonctionnement de l'établissement, sans générer un accroissement des personnes le fréquentant.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations

### 3.2 Dans les périmètres Z2 :

**Article Z2-1 :** Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les constructions sauf celles visées en 2.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.
- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone, liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

**Article Z2-2 :** Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont autorisés :

- Les nouvelles constructions à usage industriel, artisanal y compris les entrepôts et les extensions des activités existantes.
- Les constructions à usage de bureaux et de services dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'entreprise, à condition que ceux-ci ne constituent pas l'essentiel de l'activité.

- La construction ou l'installation de locaux nouveaux habités ou occupés par des tiers, strictement nécessaires auprès des industries ou installations existantes (gardiennage).
- Les extensions des habitations, limitées aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou de confort de leurs occupants et l'accroissement de la famille.
- Les extensions des ERP existants, à condition qu'elles aient pour objectif l'amélioration des conditions de fonctionnement de l'établissement, sans générer un accroissement des personnes le fréquentant.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations

#### **4. LES SECTEURS POLLUES**

Les secteurs de protection contre les nuisances résultant de l'existence d'une pollution du sol sont délimités aux documents graphiques en application de l'article R123-11b du Code de l'Urbanisme.

Issus de la base de données BASOL, sur les sites pollués, ces secteurs de risque doivent faire l'objet d'une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif.

Sur le ou les sites identifiés au document graphique la règle suivante doit s'appliquer :

Toute nouvelle occupation ou utilisation des sols est interdite sauf celles de même nature.

#### **5. LES EMPLACEMENTS RESERVES**

En application des articles L123-17 du Code de l'Urbanisme, il est rappelé que le propriétaire d'un terrain à bâtir réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

5 emplacements réservés ont été institués.

N°	OBJET	BENEFICIAIRE	SECTION	PARCELLE	NOM DE ZONE	SURFACE APPROXIMATIVE
1	Amélioration du virage	commune	AZ	145	U3	100 m <sup>2</sup>
2	Déplacement du lit du cours d'eau	commune	AM	139	U3	1500 m <sup>2</sup>
3	Aménagements autour du centre culturel	commune	AH	11 ; 12 ; 17	U2	5390 m <sup>2</sup>
4	Aménagement d'un jardin d'eau	commune	AH	3	Ns	21695 m <sup>2</sup>
5	Aménagement de voiries pour le franchissement de la voie ferrée lié au projet de Modernisation de la ligne Serqueux-Gisors	SNCF Réseau	AE	107, 108, 135, 151, 158, 159, 175, 176	N, U2, Ue1 et Ue3	21 777 m <sup>2</sup>

## 6. LES ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés (EBC), plantations d'alignements et arbres isolés délimités en application de l'article L130-1 et suivants, ainsi que R123-11a du Code de l'Urbanisme.

Cette prescription concerne des plantations existantes ou des plantations à créer, et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations.

Sont toutefois autorisés les ouvrages et aménagements relatifs au contournement de la ville de Gournay de Bray (déviation de la RN 31).

## 7. LES ÉLÉMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER

En vertu de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme définissant le contenu des PLU, l'alinéa 7 précise la possibilité d'identifier et localiser des éléments constitutifs du paysage. Il s'agit, sur Gournay en Bray, de jardins privés et d'anciens fossés délimitant le centre-ville le long des boulevards de Montmorency et des Planquettes ; du jardin de l'hôtel de ville.

Afin de protéger, mettre en valeur, le caractère des lieux plusieurs règles sont définies :

### Article P-1 : Occupations du sol interdites

- 1.1. Sont interdites toutes les constructions nouvelles autres que celles autorisées à l'article 2.

## **Article P-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Sont autorisées :

- 2.1.
  - les extensions mesurées de bâtiments existants inférieures ou égales à 25%, de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale,
  - les annexes mesurées jointives ou non inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale,
  - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre autre qu'inondation y compris son extension mesurée.
- 2.2. Les annexes non jointives sont limitées à deux sur chaque parcelle.
- 2.3. Sont autorisées les constructions démontables de types tonnelles, treilles, ou de toiles pour des périodes saisonnières.
- 2.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.
- 2.5. Les aménagements paysagers y compris les potagers, la plantation d'arbres et arbustes d'essences locales.

## **Article P-3 : Accès**

- 3.1. Aucun nouvel accès ne pourra être créé sur les boulevards de Montmorency et des Planquettes.
- 3.2. Les passerelles enjambant le Canal des Tanneurs, Boulevard des Planquettes, doivent être conservées et restaurées. Elles ne pourront pas être élargies.
- 3.3. Seul le percement ponctuel et limité des limites séparatives permettant le passage de l'un à l'autre de ces jardins est autorisé.

## **Article P-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 4.1. Un recul de 15 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise publique du Boulevard des Planquettes et un recul de 30 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise publique du Boulevard de Montmorency doivent être observés pour les constructions définies à l'article 2.1.
- 4.2. Des distances inférieures sont autorisées pour les constructions mentionnées aux articles 2.3. et 2.4.

## **Article P-5 : traitement des limites**

- 5.1. Les clôtures donnant sur le Boulevard des Planquettes (côté Nord) doivent être conservées, entretenues et ne peuvent pas être démolies. Leur restauration devra se faire en harmonie avec les clôtures et bâtiments voisins.
- 5.2. Les clôtures donnant sur les Boulevards des Planquettes (côté Sud) et de Montmorency seront ajourées. Sur le Boulevard des Planquettes (côté Sud), seuls les murets, d'une hauteur maximum de 80 cm surmontées de grilles ou de barrières n'excédant pas 1,60 m hors tout sont permis. Des parties maçonnées sont autorisées pour les piliers de portails.
- 5.3. Les clôtures sur les limites séparatives constituées de murs seront conservées et doivent être entretenues. Leur restauration devra être réalisée avec des matériaux semblables à ceux d'origine (brique, pierre, moellons).

## **Article P-6 : Plantations**

- 6.1. Les alignements d'arbres existants sont à préserver ou à remplacer si leur état ne permet pas leur conservation.

### **LES ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES A PROTEGER**

Des alignements d'arbres, de haies et talus plantés, des mares contribuant au contrôle des eaux de ruissellements sont aussi classés éléments paysager à protéger. Tout projet concernant les éléments du paysage identifiés doit faire l'objet d'une demande d'installation et travaux divers au titre de l'article R443-2 du Code de l'Urbanisme.

### **LES MARES A CONSERVER**

Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales et celles ayant un intérêt sur le plan de l'écologie mentionnées sur le plan de zonage doivent être maintenues et entretenues. Leur comblement, même partiel, est interdit.

## VII- ANNEXES

### 1. LISTE D'ARBRES ET D'ARBUSTES D'ESSENCES LOCALES

#### Essences locales du Pays de Bray

##### Arbres

Aulne glutineux  
Bouleau pubescent, haie  
Bouleau verruqueux, haie  
Charme, haie  
Châtaigner, haie  
Chêne sessile, haie  
Cormier  
Coudrier, haie  
Erable champêtre, haie  
Erable sycomore, haie  
Frêne commun, haie  
Hêtre, haie  
If  
Marronnier, haie  
Merisier, haie  
Noyer  
Orme champêtre, haie  
Orme de montagne, haie  
Orme lisse, haie  
Peuplier d'Italie  
Platane, haie  
Robinier faux acacia, haie  
Saule blanc, haie  
Saule fragile, haie  
Sorbier des oiseleurs, haie  
Tilleul à grandes feuilles, haie  
Tilleul à petites feuilles, haie  
Tremble, haie

##### Arbustes

Aubépine épineuse, haie  
Aubépine Monogyne, haie  
Bourdaine, haie  
Buis  
Cornouiller mâle, haie  
Cornouiller sanguin, haie  
Cytise, haie  
Fusain d'Europe, haie  
Genévrier commun  
Houx, haie  
Néflier, haie  
Nerprun purgatif, haie  
Prunellier, haie  
Saule des vanniers  
Sureau noir, haie  
Troène, haie  
Viorne lantane, haie  
Viorne obier, haie

Source : ARHEN



## 2. GLOSSAIRE

### **Emprise au Sol**

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale au sol de la base de l'édifice.

### **S.H.O.B. Surface Hors-Œuvre Brute**

Définition (d'après l'Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme ; Décret n°77-739 du 7 Juillet 1977, Art. 3)

Elle est constituée par la somme des surfaces de chaque niveau, y compris :

- l'épaisseur de tous les murs ;
- les prolongements extérieurs d'un niveau tels que balcons, loggias, coursives ;
- les constructions non fermées de murs comme les hangars ;
- les niveaux intermédiaires telles que mezzanines et galeries ;
- les combles et les sous-sols aménageables ou non ;
- les toitures terrasses, accessibles ou non.

Toutefois ne sont pas comptées les surfaces correspondant :

- aux constructions ne formant pas de plancher tels que les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage (citernes, silos), et les auvents ;
- aux terrasses non couvertes, de plain pied avec le rez-de-chaussée ;
- aux éléments de modénature tels qu'acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ;
- aux vides, notamment ceux occasionnés par les trémies d'escalier, d'ascenseur ou de monte-charges ;
- aux marches d'escalier, cabines d'ascenseur et rampes d'accès.

### **S.H.O.N. Surface Hors Œuvre Nette**

Définition (d'après l'Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme ; Décret n°77-739 du 7 Juillet 1977, Art. 3)

Elle s'obtient en déduisant de la Surface Hors-Œuvre Brute un certain nombre de surfaces de plancher, correspondant :

- a) aux combles et aux sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, en raison :
  - d'une hauteur sous toiture ou sous-plafond inférieure à 1,80 m ;
  - pour les combles : de leur impossibilité à supporter des charges liées à des usages d'habitation ou d'activité, d'une part, de l'encombrement de la charpente, d'autre part.
  - de leur affectation particulière tels que les locaux techniques (chaufferie, machinerie d'ascenseur, etc.) et les caves des habitations comportant des prises d'air pour seules ouvertures ;
- b) aux toitures terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée ;
- c) aux parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) aux locaux affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des serres de production ;

- e) à 5% des surfaces hors-œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus ;
- f) pour ce qui concerne la réfection d'immeubles à usage d'habitation et dans la limite de 5m<sup>2</sup> par logement, aux surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et à celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

## **C.E.S. Coefficient d'Emprise au Sol**

Définition :

Le Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale hors-œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle.

## **C.O.S. Coefficient d'Occupation du Sol**

Définition :

L'article R 123-10 du Code de l'Urbanisme donne la définition suivante : le Coefficient d'Occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors-œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

C.O.S. = 
$$\frac{\text{Surface de plancher Hors-Œuvre Nette}}{\text{Surface du terrain}}$$

La surface du terrain à prendre en compte pour le calcul du Coefficient d'Occupation du Sol est celle du terrain faisant l'objet de la demande. Toutefois, lorsque ce terrain est issu d'une division, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division. (Cf. article L 111-5 du Code de l'Urbanisme). De même, si une cession gratuite a eu lieu, la superficie cédée gratuitement doit être prise en compte.

Exemple de calcul du Coefficient d'Occupation du Sol

Construction dont la surface Hors Œuvre-Brute est égale à 250 mètres carrés et comprenant un garage en rez-de-chaussée d'une surface de 38 mètres carrés, des combles d'une hauteur inférieure à 1,80 m d'une surface de 42 mètres carrés, une cave et une chaufferie située en sous-sol d'une surface de 20 mètres carrés.

La surface Hors Œuvre Nette de cette construction est donc :

$$250 - (38 + 42 + 20) = 150 \text{ m}^2.$$

De ce résultat il faut déduire 5% (conformément à l'alinéa e) de la définition de la SHON) ; soit :

$$5\% \text{ de } 150 \text{ m}^2 = 7,5 \text{ m}^2 \text{ à retrancher :}$$

$$150 - 7,5 = 142,5 \text{ m}^2$$

Si la surface du terrain sur lequel la construction est édifiée est égale à 500 mètres carrés, le Coefficient d'Occupation du Sol sera :

$$\frac{142,5}{500} = 0,285$$

arrondi au dixième près, soit : 0,30