

# Commune d'EPIAIS-RHUS

---

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

---

### DOSSIER APPROBATION 4 - Règlement

ARRET PROJET

Vu pour être annexé à la date de  
délibération du conseil municipal

APPROBATION

Vu pour être annexé à la date de  
délibération du conseil municipal



Novembre 2017

Sorepa - ZI du Haut Villé  
Rue Jean-Baptiste Godin  
60 000 BEAUVAIS  
Tél : 03.44.48.26.50  
Fax : 09.72.13.45.65



## Sommaire

NOTICE D'UTILISATION.....	4
PARTIE 1 DISPOSITIONS GENERALES .....	7
PARTIE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	20
<b>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</b> .....	21
<b>CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</b> .....	30
<b>CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</b> .....	40
PARTIE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	46
PARTIE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	50
PARTIE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....	57
ANNEXES.....	62

# NOTICE D'UTILISATION

---

## QUE DETERMINE LE PLU ?

---

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

---

## COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

---

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres **UA, UB, UBa, UBb, UE, 2AU, A, Ab, Ah, Ap, N, Nb, Ne, Nzh, Nh**
2. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.  
Par ailleurs, il est nécessaire de consulter le plan des servitudes et le contenu de ces servitudes afin de connaître les éventuelles contraintes complémentaires au règlement.
3. Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par seize articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et seize articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des seize articles suivants :

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

**Article 1 :** Occupations et utilisations du sol interdites.

**Article 2 :** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

### **SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL.**

**Article 3 :** Desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

**Article 4** : Desserte des terrains par les réseaux publics.

**Article 5** : Superficie minimale des terrains constructibles.

**Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

**Article 7** : Implantation 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** : Gestion du stationnement.

**Article 13** : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

### **SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S), PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

**Article 14** : Coefficient d'occupation du sol.

**Article 15** : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

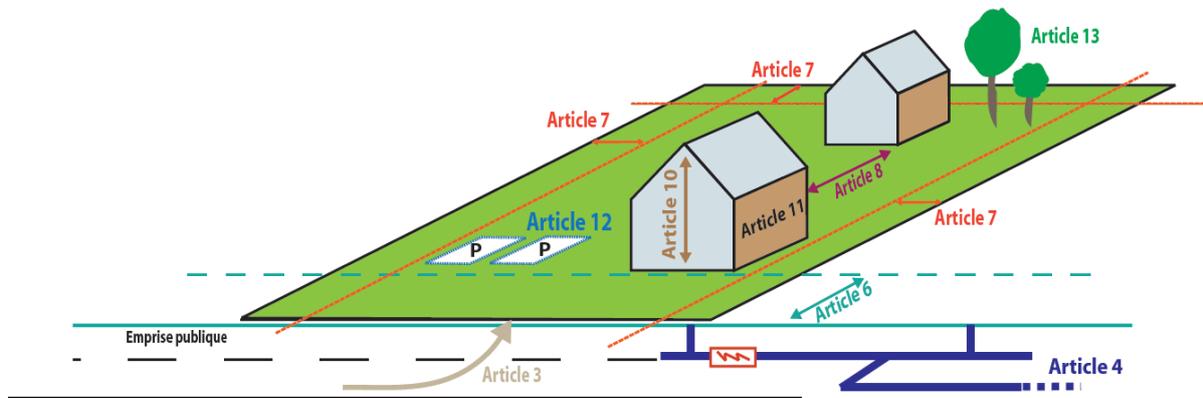
**Article 16** : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

4. Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.

5. Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables pour comprendre le contexte général.
- Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
  - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
  - Les servitudes d'utilité publique.
  - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

## PRINCIPES SCHEMATIQUES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES



# **PARTIE 1**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles R.151-53 et R.151-53 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1

### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune d'Epiais-Rhus.

## ARTICLE 2

### PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

---

#### **2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (art. R.111-1 à R.111-50-1), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :**

**Article R.111-2** : lorsque le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R.111-4** : lorsque le projet est de nature par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R.111-15** : lorsque le projet, par son importance, sa situation ou sa destination, est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R.111-21** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

## **2.2. Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :**

1°) Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie.

2°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans.

3°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du P.L.U.

4°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).

5°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

## **2.3. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :**

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental....

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R.421-23 et suivants.

## **2.4. Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :**

### **2.4.1. Sursis à statuer.**

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

-**article L.111-9** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,

-**article L.111-10** : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,

-**article L.123-6** : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU.

**-articles L.111-7 et L.311-2** : création d'une zone d'aménagement concertée.

#### **2.4.2. Autorisation des sols et desserte par les réseaux.**

**Article L.111-4** : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

#### **2.4.3. Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement.**

Ces questions sont traitées par le Code de l'Urbanisme aux articles suivants :

**Article L.151-30** : Localisation des aires de stationnement.

**Article L.151-35** : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

#### **2.4.4. Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings.**

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

Habitations légères de loisirs : R.111-31 et R.111-32, ainsi que L.443-1, R.421-2 b), R.421-9 b), R.443-6.

Résidences mobiles de loisirs : R.111-33 à R.111-36

Caravanes : R.111-37 à R.111-40.

Campings : R.111-41 à R.111-43.

#### **2.4.5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.**

**Article L.111-3** : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ».

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc...).

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

**3.1. Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones :**

- **UA** : zone urbaine centrale à caractère d'habitat, de services et d'activités
- **UB** : zone urbaine mixte
- **UBa** : secteur potentiel de division foncière
- **UBb** : secteur de carrière
- **UE** : zone urbaine à vocation d'équipements

**3.2. Les zones à urbaniser sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit de la zone :**

- **2AU** : zone à urbaniser à long terme, nécessitant une évolution du PLU pour être urbanisée

**3.3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV délimitées au plan par l'indice A.**

- **A** : zone agricole correspondant à une zone naturelle protégée en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol
  - o **Ab** : secteur de carrière
  - o **Ah** : correspond à un secteur de construction isolée et de faible densité au sein de l'espace agricole dont le développement sera limité
  - o **Ap** : secteur agricole sensible où toute construction nouvelle est interdite

**3.4. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V.**

- **N** : correspond aux espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. Elle comprend les sous-secteurs suivants :
  - o **Nb** : secteur de carrière
  - o **Ne** : secteur d'équipement en zone naturelle

- **Nh** : correspond à un secteur de construction isolée et de faible densité au sein de l'espace naturel dont le développement sera limité
- **Nzh** : secteur correspondant à la zone humide de Rhus

#### ARTICLE 4

#### LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

##### **4.1. Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC).**



Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par un quadrillage rempli de ronds verts.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage rempli de ronds, les dispositions des articles L.113-1 à L.113-7 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abatages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

##### **4.2. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.**

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par le symbole suivant :



En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.

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

Le règlement du PLU, notamment les articles 6,7 et 8 (implantation des constructions par rapports aux voies, aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres sur une même propriété), 10 (hauteur des constructions) et 11 (aspect extérieur des constructions), précise les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

#### **4.3. Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Ils sont repérés sur le zonage par la trame suivante :



Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23 (prairies, alignements d'arbres ou haies), par une trame particulière, sont des espaces paysagers qu'il est souhaitable de conserver. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Des dispositions supplémentaires concernant les travaux autorisés sur ces espaces peuvent être précisées dans le règlement.

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

#### **4.4. Les cônes de vues à respecter au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.**

Les cônes de vues repérés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme définissant dans le règlement les dispositions qui assurent le maintien des perspectives identifiées.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Ils sont repérés sur le zonage par la trame suivante :



#### **4.5. Emplacement réservé.**

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage par des carrés fins de couleur rouge et répertorié par un numéro de référence.

Trame des emplacements réservés : 

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire.

La réserve foncière portée au plan est soumise aux dispositions des articles L.152-2 et R.151-21 du Code de l'Urbanisme :

-toute construction y est interdite ;

-une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme ;

-le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
- Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

#### **4.6. Le périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme**

L'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme fixe que :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

## ARTICLE 5

### EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

---

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement, peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 3 à 13 des règlements de chaque zone).

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

## ARTICLE 6

### TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR

---

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas les articles 6, 7 et 8.

## ARTICLE 7

### ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS

---

Toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE 8

### ADAPTATIONS MINEURES

---

Conformément au Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 et 5 à 13 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

## ARTICLE 9

### PERMIS DE DEMOLIR

---

**L.421-3 :** « Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est situé dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

**L.421-6 :** « Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à

compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

## ARTICLE 10 RISQUES NATURELS

---

### Un Plan de Prévention des Risques naturels de Mouvements de terrains

Un plan de Prévention des Risques Naturels de Mouvements de Terrain (PPRN-MT) a été approuvé sur le territoire communal par arrêté préfectoral du 09 janvier 2017. Ce PPRN-MT traite des risques liés aux anciennes carrières souterraines, à la dissolution du gypse et au retrait-gonflement des sols argileux.

Il vaut servitude d'utilité publique et est par conséquent annexé au présent PLU. Tout aménagement ou utilisation du sol sur le territoire communal doit être conforme au règlement du PPRN-MT.

### Glissements de terrain

Certains secteurs du territoire communal sont soumis à des glissements de terrain. Ces phénomènes n'ont pas été pris en compte dans le PPRN-MT approuvé. La carte des aléas de glissements de terrain annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal impactés par ce risque et leur degré d'exposition. Dans ces secteurs, les puisards ou les puits d'infiltration sont interdits.

De plus, le raccordement des eaux usées et pluviales aux réseaux collectifs est obligatoire lorsqu'ils existent.

En outre, avant tout aménagement, la réalisation d'une étude de sol tel que décrite dans la « Fiche technique sur les glissements de terrain » annexé au présent PLU, est vivement conseillé.

Finalement, dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Par ailleurs, la fiche technique sur les glissements de terrain présente en annexe indique les mesures préventives qu'il est conseillé de mettre en œuvre que ça soit pour des aménagements existants ou futurs.

### Inondations pluviales

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé indique la localisation des axes de ruissellement dans les parties non urbanisées de la commune :

- Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg : seront interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.
- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies : seront évitées sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiroux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.
- Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

### Terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- D'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement.
- De prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

## ARTICLE 11

### LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

---

Tout changement de destination doit faire à priori l'objet d'un dépôt du dossier en mairie.

## ARTICLE 12

### LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT RELATIF A L'AERODROME DE PONTOISE-CORMEILLES

---

La commune d'Epiais-Rhus est impactée par le bruit émanant de l'aérodrome Pontoise-Cormeilles en Vexin (zone B et C).

#### A cet effet :

Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L.147-6 du code de l'urbanisme.

L'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont régies par les dispositions prévues à l'article L.147-5 du code de l'urbanisme :

- Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :
  - o De celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci,
  - o Des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole,
  - o En zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur.
- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
- Dans la zone B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes.

## ARTICLE 13

### LES SITES CLASSES ET SITES INSCRITS

---

Epiais-Rhus dispose d'un site classé et d'un site inscrit :

- **Le site classé des buttes de Rosnes, de Marines et d'Epiais-Rhus**, officialisé par le décret du 20 janvier 1993 (qui concerne toute la commune excepté le bourg d'Epiais).

Ce site classé a été complété par le classement complémentaire de la butte d'Epiais et du hameau de Rhus, par décret du 2 août 2002.

- **Le site inscrit de la Corne Nord-Est du Vexin français** (qui concerne toute la commune), officialisé par arrêté du 12 novembre 1998.

Le classement et l'inscription du site impliquent la conservation en l'état (entretien, restauration...), protection et préservation des atteintes (destruction, altération...), éventuellement un programme de restauration (non obligatoire).

En effet, l'article L.341-10 du code de l'environnement dispose que « Les monuments naturels et les sites classés ne peuvent ni être détruits, ni être modifiés sauf autorisation spéciale. »

Il en résulte donc qu'à l'exception des travaux d'entretien normal des constructions et d'exploitation courante des fonds ruraux, tous les travaux et aménagements susceptibles de modifier l'état ou l'aspect d'un site classé sont soumis à autorisation spéciale. La demande d'autorisation spéciale est une obligation. La réalisation de travaux non autorisés ou non conformes à la décision prise par le ministre ou le préfet constitue un délit et est punie de plusieurs peines.

L'autorisation spéciale de travaux demeure en principe l'exception, et cela quelle que soit l'importance de l'intervention projetée. Le principe de la protection des sites classés est en effet la stricte préservation des caractères et des qualités qui ont justifié leur classement. Seuls, peuvent être autorisés les travaux compatibles avec le site (entretien, restauration, mise en valeur...). C'est la qualité paysagère qui est visée prioritairement. C'est pourquoi la protection s'apprécie site par site en fonction du contexte et des valeurs pour lesquelles le site a été classé. L'autorisation spéciale permet de garantir et de contrôler la bonne conservation des sites classés.

## **PARTIE 2**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

UA : Zone urbaine centrale

La zone UA est concernée en partie par plusieurs sites d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 2 réhabilitation des corps de ferme), qui définit les principes d'aménagement futurs sur les sites d'étude.

## ARTICLE UA 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- les constructions à usage d'activités industrielles et d'entrepôts,
- les établissements et installations classés ou non pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage. Les établissements qui seront autorisés ne pourront excéder une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>,
- le stationnement de caravanes, les aires d'accueil des gens du voyage,
- les décharges,
- les dépôts de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés.

## ARTICLE UA 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions et installations liées à l'activité agricole et à l'élevage (granges, bâtiments destinés aux logements des animaux et du matériel,...).
- les constructions destinées aux bureaux à condition :
  - que leur surface de plancher n'excède pas **150 m<sup>2</sup>**,
  - que les nuisances et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel de la zone dans lequel elles s'implantent

- les constructions destinées à l'artisanat à condition :
  - qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan,
  - qu'elles ne dépassent pas **200 m<sup>2</sup>** de surface de plancher,
  - et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
  
- les constructions destinées au commerce à condition :
  - que leur surface de plancher n'excède pas **300 m<sup>2</sup>**,
  - qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages,
  - et qu'elles réservent un accès direct à ces logements ou bureaux.
  
- l'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existants **dans la limite de 30% de la surface de plancher existante**, à condition :
  - que l'établissement ou l'installation n'apporte aucune nuisance au voisinage (le cas échéant, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire considérablement)
  - que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin d'assurer une meilleure intégration avec l'environnement
  
- l'extension des bâtiments d'une exploitation agricole existante. Cette extension peut être subordonnée à une réduction appréciable des nuisances. L'amélioration de l'aspect des bâtiments pourra éventuellement être exigée.

#### ARTICLE UA 3

#### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

##### 3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

### 3.2 Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Toutefois, la largeur de la chaussée ne peut être inférieure à 4m.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, sans marche arrière. La largeur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50 mètres. Cette limitation ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie.

## ARTICLE UA 4

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### 4.2 Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets est réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

##### a) Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées conformément au zonage d'assainissement.

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé, dans le respect du zonage d'assainissement.

Toute construction ou extension de construction doit faire l'objet d'une demande au délégataire.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations eaux pluviales, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, le constructeur prend à sa charge la réalisation d'ouvrages conformes à l'avis des services compétents.

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 2 l/s/ha.

#### *4.3 Autres réseaux : Desserte téléphonique, électronique et télédistribution et gaz*

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

---

#### ARTICLE UA5

##### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non réglementé.

---

#### ARTICLE UA 6

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions doivent être édifiées **en retrait des voies**. Le retrait doit être suffisamment important pour permettre le stationnement de deux véhicules.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux garages accolés.
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...)

#### ARTICLE UA7

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

**Les constructions doivent être édifiées sur au-moins une des limites séparatives.**

Les constructions non contigües aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge d'isolement qui doit être **au maximum égale à la hauteur de la construction par rapport au niveau du terrain naturel**, au droit des limites séparatives, avec un minimum de 4 mètres.

Cette largeur peut être réduite à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 2,50 mètres, lorsque le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

#### ARTICLE UA 8

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementé

#### ARTICLE UA 9

##### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excède pas **50% de la superficie de l'unité foncière.**

Les rez-de-chaussée à usage d'activités peuvent occuper **75 % de la superficie totale de l'unité foncière.**

#### ARTICLE UA 10

##### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel et définie par rapport au point le plus bas de l'emprise de la construction, ne peut excéder **9 mètres au faîtage.**

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Afin de préserver d'une part la qualité du patrimoine traditionnel local et de favoriser d'autre part la création architecturale, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :

- soit il privilégiera l'architecture traditionnelle locale. Dans ce cas, il devra respecter les dispositions prévues au paragraphe « Pour le bâti ancien et le bâti d'inspiration traditionnelle »,
- soit il privilégiera la création architecturale à la condition de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche. Dans ce cas, il respectera les dispositions prévues au paragraphe « Pour le bâti d'inspiration contemporaine ».

*Pour le bâti ancien et le bâti d'inspiration traditionnelle :*

Volumes

Les proportions des gabarits traditionnels seront respectées. L'adaptation et l'harmonie avec les gabarits traditionnels seront recherchées.

Façade

La composition des façades traditionnelles sera respectée : alignement et superposition des percements. La dimension des ouvertures traditionnelles sera respectée.

*Pour le bâti d'inspiration contemporaine :*

Les architectures contemporaines sont admises sous réserve d'une parfaite intégration dans le site. L'implantation des bâtis d'inspiration contemporaine devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

Volumes

Les volumes des constructions contemporaines respecteront les caractéristiques du bâti traditionnel. L'adaptation et l'harmonie avec le bâti traditionnel existant sont recherchées.

L'architecture contemporaine pourra prendre en compte les matériaux et dispositions liés à une réflexion sur le développement durable.

## Façades

La composition des façades traditionnelles sera respectée : alignement et superposition des percements. La dimension des ouvertures traditionnelles sera respectée.

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales des dits bâtiments. Les démolitions et nouvelles ouvertures des constructions ou bâtis identifiés sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

### ARTICLE UA 12

#### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

##### *12.1 Principes*

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

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25 m<sup>2</sup>.

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- dégagement : 6 x 2,50 mètres.

En cas de réalisation d'un garage en sous-sol enterré, la pente de la rampe d'accès ne pourra pas être supérieure à 25%.

##### *12.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles*

- Constructions à usage d'habitation :
  - o Pour toute **construction inférieure à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher** : **il sera exigé 2 places** de stationnement extérieurs côte à côte minimum sur la parcelle.
  - o **Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher** : **1 place** de stationnement **pour toute tranche ouverte de 50m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'**une place de stationnement par logement**

- Constructions à usage d'activités artisanales, commerciales et de bureaux: **1 place de stationnement par tranche de 30m<sup>2</sup>** de surface de plancher de construction.
- Constructions à usage d'activités hôtelières: le nombre de places de stationnement doit être **estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction**.

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

### *12.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes*

- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement,
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves,
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou plusieurs logements dans une construction existante à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves dans le respect de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme faisant lui-même référence au L.421-6.

### *12.4 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés*

*Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.*

#### ARTICLE UA 13

#### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres, destinés aux aires de jeux et de repos ou aux jardins d'agrément doivent couvrir une superficie au-moins égale à 30% de la superficie totale du terrain.

Les voiries et aires de stationnement ne sont pas prises en compte dans le décompte de ces 30%, sauf à intégrer des dispositifs favorisant la perméabilisation des sols (type parkings ever-green).

Les plantations futures devront préserver les vues des tiers.

#### ARTICLE UA 14

##### LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non réglementé

#### ARTICLE UA 15

##### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;

#### ARTICLE UA 16

##### INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

---

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

UB : Zone urbaine mixte (ancien UH au POS)

La zone UB est concernée en partie par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 1 entrée de ville ouest), qui définit les principes d'aménagement futurs sur le site d'étude.

La zone UB comprend deux secteurs :

- le secteur UBa qui correspond à une zone potentielle de division foncière
- le secteur UBb qui correspond à une zone de carrières

L'urbanisation du secteur UBa ne pourra se faire qu'après une étude de sols obligatoire.

### ARTICLE UB 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- les constructions à usage d'activités industrielles et d'entrepôts,
- les établissements et installations classés ou non pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage. Les établissements autorisés ne pourront, excéder une surface de plancher de 300 m<sup>2</sup> ;
- le stationnement de caravanes, les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les décharges ;
- les dépôts de toute nature ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés.

### ARTICLE UB 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions et installations liées à l'activité agricole et à l'élevage (granges, bâtiments destinés aux logements des animaux et du matériel,...).

- les constructions destinées aux bureaux à condition :
  - que leur surface de plancher n'excède pas **150 m<sup>2</sup>**,
  - que les nuisances et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel de la zone dans lequel elles s'implantent
  
- les constructions destinées à l'artisanat à condition :
  - qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan,
  - qu'elles ne dépassent pas **200 m<sup>2</sup>** de surface de plancher,
  - et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
  
- les constructions destinées au commerce à condition :
  - que leur surface de plancher n'excède pas **300 m<sup>2</sup>**,
  - qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages,
  - et qu'elles réservent un accès direct à ces logements ou bureaux.
  
- l'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existants **dans la limite de 30% de la surface de plancher existante**, à condition :
  - que l'établissement ou l'installation n'apporte aucune nuisance au voisinage (le cas échéant, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire considérablement)
  - que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin d'assurer une meilleure intégration avec l'environnement
  
- l'extension des bâtiments d'une exploitation agricole existante. Cette extension peut être subordonnée à une réduction appréciable des nuisances. L'amélioration de l'aspect des bâtiments pourra éventuellement être exigée.

Dans le secteur UBa, la division parcellaire ou la construction de deux bâtiments à usage d'habitation est incitée, à condition de garantir l'utilisation rationnelle de l'espace à urbaniser :

- Ne pas créer de drapeaux consécutifs sans mutualisation des accès,
- Planter les constructions de telle sorte qu'elles favorisent le percement d'îlots.

Toutes les mesures doivent être prises pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. La nature des sols et les risques de ruissellement devront être pris en compte.

Dans le secteur UBb, les dispositions suivantes s'appliquent complémentirement à celles citées ci-dessus :

- Toutes les mesures doivent être prises pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. L'Inspection Générale des Carrières devra obligatoirement être consultée.

Dans les secteurs concernés par un cône de vue, les constructions et installations concernées par un cône de vue devront faire l'objet d'une insertion paysagère soignée (traitement particulier quant au masquage des pignons, traitement des murs,...).

#### ARTICLE UB 3

#### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

##### 3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Dans le secteur UBa : L'accès doit être organisé sans remettre en cause les principes d'accessibilité.

##### 3.2 Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Toutefois, la largeur de la chaussée ne peut être inférieure à 4m.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, sans marche arrière. La largeur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50 mètres. Cette limitation ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie.

#### 4.1. *Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### 4.2. *Assainissement*

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets est réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

##### c) Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées conformément au zonage d'assainissement.

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Toute construction ou extension de construction doit faire l'objet d'une demande au délégataire.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

##### d) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations eaux pluviales, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, le constructeur prend à sa charge la réalisation d'ouvrages conformes à l'avis des services compétents.

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 2 l/s/ha.

#### 4.3. *Autres réseaux : Desserte téléphonique, électronique et télédiffusion et gaz*

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

#### ARTICLE UB5

##### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non réglementé

#### ARTICLE UB 6

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Dans la zone UB en dehors du secteur UBa, les constructions peuvent être implantées à **4 mètres minimum** de l'alignement.

Dans le secteur UBa, les constructions peuvent être implantées à **6 mètres minimum** de l'alignement.

Le long de la rue de Normandie, les constructions peuvent être implantées à **6 mètres minimum** de l'axe de la voie.

#### Dans toute la zone :

Par exception, les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès,... pourront être admis dans la marge de reculement.

#### ARTICLE UB7

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions peuvent être édifiées sur au-moins une des limites séparatives.

#### Dans toute la zone :

Les constructions non contigües aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 4 mètres par rapport à ces limites.

#### ARTICLE UB 8

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementé

#### ARTICLE UB 9

##### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excède pas **20% de la superficie de l'unité foncière**.

#### ARTICLE UB 10

##### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel et définie par rapport au point le plus bas de l'emprise de la construction, ne peut excéder :

- **9 mètres au faîtage en zone UB, en dehors du secteur UBa.**
- **7,50 mètres au faîtage dans le seul secteur UBa.**

Dans les cônes de vue à protéger, les extensions des constructions existantes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle de la construction à laquelle elles se rattachent.

#### ARTICLE UB 11

##### L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Afin de préserver d'une part la qualité du patrimoine traditionnel local et de favoriser d'autre part la création architecturale, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :

- soit il privilégiera l'architecture traditionnelle locale. Dans ce cas, il devra respecter les dispositions prévues au paragraphe « Pour le bâti ancien et le bâti d'inspiration traditionnelle »,
- soit il privilégiera la création architecturale à la condition de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche. Dans ce cas, il respectera les dispositions prévues au paragraphe « Pour le bâti d'inspiration contemporaine ».

*Pour le bâti ancien et le bâti d'inspiration traditionnelle :*

Volumes

Les proportions des gabarits traditionnels seront respectées. L'adaptation et l'harmonie avec les gabarits traditionnels sont recherchées.

Façade

La composition des façades traditionnelles sera respectée : alignement et superposition des percements. La dimension des ouvertures traditionnelles sera respectée.

*Pour le bâti d'inspiration contemporaine :*

Les architectures contemporaines sont admises sous réserve d'une parfaite intégration dans le site. L'implantation des bâtis d'inspiration contemporaine devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

Volumes

Les volumes des constructions contemporaines respecteront les caractéristiques du bâti traditionnel. L'adaptation et l'harmonie avec le bâti traditionnel existant sont recherchées.

L'architecture contemporaine pourra prendre en compte les matériaux et dispositions liés à une réflexion sur le développement durable.

Façades

La composition des façades traditionnelles sera respectée : alignement et superposition des percements. La dimension des ouvertures traditionnelles sera respectée.

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales des dits bâtiments. Les démolitions et nouvelles ouvertures des constructions ou bâtis identifiés sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

### 12.1 Principes

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

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25 m<sup>2</sup>.

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- dégagement : 6 x 2,50 mètres.)

En cas de réalisation d'un garage en sous-sol enterré, la pente de la rampe d'accès ne pourra pas être supérieure à 25%.

### 12.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

- Constructions à usage d'habitation :
  - o Pour toute **construction inférieure à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher** : il **sera exigé 2 places** de stationnement extérieurs côte à côte minimum sur la parcelle.
  - o **Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher** : **1 place** de stationnement **pour toute tranche ouverte de 50m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'**une place de stationnement par logement**
- Constructions à usage d'activités artisanales, commerciales et de bureaux: **1 place de stationnement par tranche de 30m<sup>2</sup>** de surface de plancher de construction.
- Constructions à usage d'activités hôtelières: le nombre de places de stationnement doit être **estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.**

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

### 12.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement,
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves,
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou plusieurs logements dans une construction existante à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves dans le respect de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme faisant lui-même référence au L.421-6.

### 12.4 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

*Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.*

#### ARTICLE UB 13

##### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres, destinés aux aires de jeux et de repos ou aux jardins d'agrément doivent couvrir une superficie au-moins égale à 50% de la superficie totale du terrain.

Les voiries et aires de stationnement ne sont pas prises en compte dans le décompte de ces 50%, sauf à intégrer des dispositifs favorisant la perméabilisation des sols (type parkings ever-green).

Les plantations futures devront préserver les vues des tiers.

#### En sus des dispositions précédentes, dans la zone UBa :

En cas de division parcellaire, les espaces libres doivent être aménagés de manière à préserver l'intimité de la construction préexistante. Les clôtures séparatives doivent être constituées d'éléments brise-vue (haies, murs,...).

#### ARTICLE UB 14

##### LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

#### ARTICLE UB 15

##### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;

#### ARTICLE UB 16

##### INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

---

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

UE : Zone urbaine à vocation d'équipements

La zone UE est concernée en partie par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 3 projet d'équipement communal), qui définit les principes d'aménagement futurs sur le site d'étude.

### ARTICLE UE 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article UE2.

### ARTICLE UE 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'équipements, présentant un caractère d'intérêt général ou contribuant au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public
- les équipements d'intérêt général (constructions, installations, ouvrages,...)
- les constructions à usage d'habitation directement liées aux équipements autorisées sur la zone (gardiennage,...)
- les aires de jeux et aires de stationnement
- les affouillements et exhaussements du sol, indispensables à la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées sous conditions

### ARTICLE UE 3

#### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### 3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

### 3.2 Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Toutefois, la largeur de la chaussée ne peut être inférieure à 4m.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, sans marche arrière.

## ARTICLE UE 4

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### 4.2 Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets est réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

##### a) Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées conformément au zonage d'assainissement.

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Toute construction ou extension de construction doit faire l'objet d'une demande au délégataire.

## b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations eaux pluviales, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, le constructeur prend à sa charge la réalisation d'ouvrages conformes à l'avis des services compétents.

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 2 l/s/ha.

### *4.3 Autres réseaux : Desserte téléphonique, électronique et télédistribution et gaz*

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

---

#### ARTICLE UE 5

##### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non réglementé

---

#### ARTICLE UE 6

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques.

---

#### ARTICLE UE 7

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions doivent être implantées avec une marge de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UE 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementé

ARTICLE UE 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé

ARTICLE UE 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé

ARTICLE UE 11

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales des dits bâtiments. Les démolitions et nouvelles ouvertures des constructions ou bâtis identifiés sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

#### ARTICLE UE 12

##### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

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

#### ARTICLE UE 13

##### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

---

Les plantations futures devront préserver les vues des tiers.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Les constructions de toute nature y sont interdites, ainsi que tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'article 157 du code forestier sont rejetées de plein droit. Toute coupe ou abattage d'arbres est subordonnée à une autorisation délivrée par le préfet.

#### ARTICLE UE 14

##### LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non réglementé

#### ARTICLE UE 15

##### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;

ARTICLE UE 16

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

---

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## **PARTIE 3**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

2AU : Zone à urbaniser, qui doit faire l'objet d'une évolution du document d'urbanisme pour être urbanisée. Cette urbanisation pourra se faire lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les modes d'occupation du sol seront définis ultérieurement lors de la modification/révision du PLU.

La zone 2AU est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 1 entrée de ville ouest), qui définit les principes d'aménagement futurs sur le site d'étude.

---

ARTICLE 2AU 1  
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Non réglementé

---

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

---

Non réglementé

---

ARTICLE 2AU 3  
LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Non réglementé

---

ARTICLE 2AU 4  
LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

Non réglementé

---

ARTICLE 2AU5  
LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non réglementé

---

ARTICLE 2AU 6  
L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions peuvent être implantées à **6 mètres minimum** de l'alignement.

ARTICLE 2AU 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions peuvent être édifiées sur au-moins une des limites séparatives.

ARTICLE 2AU 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non règlementé

ARTICLE 2AU 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non règlementé

ARTICLE 2AU 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

Non règlementé

ARTICLE 2AU 11

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

Non règlementé

ARTICLE 2AU 12

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Non règlementé

ARTICLE 2AU 13

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

---

Non règlementé

ARTICLE 2AU 14  
LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non réglementé

ARTICLE 2AU 15  
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Non réglementé

ARTICLE 2AU 16  
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

---

Non réglementé

## **PARTIE 4**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

La zone A comprend deux secteurs :

- le secteur Ab, qui correspond à une zone de carrières
- le secteur Ah qui correspond à une zone de construction isolée et de faible densité au sein de l'espace agricole dont le développement sera limité (article 2)
- le secteur Ap, qui correspond aux espaces agricoles ouverts sensibles, où toute construction nouvelle est interdite pour des motifs de protection paysagère (article 2).

#### ARTICLE A 1

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article A2.

#### ARTICLE A 2

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont autorisées sous conditions dans la zone A, en dehors du secteur Ah :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme,...) dans la mesure où cette activité fait suite à une diversification de l'exploitation agricole existante ;
- les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des exploitants, aux logements de fonction des aides familiaux et salariés ;
- les équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux ;
- les abris pour animaux à condition que leur surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup>, qu'ils soient réalisés en bois et fermés sur trois côtés au maximum.

Dans le secteur Ab, toute construction est interdite. Il convient de se référer au règlement du PPRN-MT approuvé le 9 janvier 2017 et annexé au présent PLU.

Sont exclusivement autorisées sous conditions dans le sous-secteur Ah :

- les bâtiments annexes, abris de jardins, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 2 unités,
- les réparations, aménagements ou extensions inférieures ou égales à 30% de la surface de plancher des constructions existantes à vocation d'habitat, et dans la continuité de l'existant, en une ou plusieurs fois,
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des constructions existantes avant le sinistre,
- les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole,

- les abris pour animaux à condition que leur surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup>, qu'ils soient réalisés en bois et fermés sur trois côtés au maximum.

Dans le secteur Ap, seule est autorisée, l'extension des installations agricoles existantes, dans la limite de 30% de l'emprise au sol actuelle, dans la mesure où cette extension est nécessaire à l'exploitation agricole.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-23 comme présentant un intérêt paysager (prairie, alignement d'arbre ou haie à protéger) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (articles R421-23 h) et R421-17 d) du Code de l'Urbanisme).

Dans les secteurs concernés par un cône de vue, les constructions et installations concernées par un cône de vue devront faire l'objet d'une insertion paysagère soignée (traitement particulier quant au masquage des pignons, traitement des murs, traitement architectural des façades,...).

#### ARTICLE A 3

#### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

##### 3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

##### 3.2 Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Toutefois, la largeur de la chaussée ne peut être inférieure à 4m.

## ARTICLE A 4

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public, soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Ce raccordement au réseau d'eau n'est pas imposé pour les constructions et installations agricoles qui ne requièrent pas de raccordement (abris,...).

#### 4.2. Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux, est interdite.

Toute construction ou extension de construction doit faire l'objet d'une demande au délégataire.

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 2 l/s/ha.

## ARTICLE A5

### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non réglementé

## ARTICLE A6

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions et installations doivent être implantées à **une distance d'au moins 10m de l'alignement** des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants, s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie,
- aux équipements publics ou d'intérêt général.

#### ARTICLE A7

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les **constructions à usage d'habitation** doivent être implantées à **2 m au moins des limites séparatives**.

La marge d'isolement est portée à **6 m pour les autres bâtiments**.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants,
- aux équipements publics ou d'intérêt général.

#### ARTICLE A 8

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementé.

#### ARTICLE A 9

##### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé.

#### ARTICLE A 10

##### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur (H) des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7,50 m au faîtage**.

Les soubassements ne peuvent avoir plus de 0,60 mètre de hauteur en tout point du bâtiment, par rapport au terrain naturel.

Dans les cônes de vue à protéger, les extensions des constructions existantes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle de la construction à laquelle elles se rattachent.

#### Cas particuliers :

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole et des équipements publics ou d'intérêt général n'est pas limitée, elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection du paysage.

## ARTICLE A 11

### L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales des dits bâtiments. Les démolitions et nouvelles ouvertures des constructions ou bâtis identifiés sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

## ARTICLE A 12

### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

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

## ARTICLE A 13

### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

---

Les constructions ou aménagements devront faire l'objet d'une intégration paysagère, en privilégiant les essences locales.

Les plantations devront préserver les vues des tiers.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Les constructions de toute nature y sont interdites, ainsi que tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'article 157 du code forestier sont rejetées de plein droit. Toute coupe ou abattage d'arbres est subordonnée à une autorisation délivrée par le préfet.

Dans le secteur Ap, toute construction agricole autorisée doit faire l'objet d'une intégration paysagère renforcée.

#### ARTICLE A 14

##### LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non réglementé

#### ARTICLE A 15

##### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;

#### ARTICLE A 16

##### INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

---

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## **PARTIE 5**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

La zone N comprend quatre secteurs :

- le secteur Nb, qui correspond à une zone de carrières
- le secteur Ne, qui correspond à une zone d'équipements en zone naturelle
- le secteur Nh, qui correspond à une zone de construction isolée et de faible densité au sein de l'espace naturel dont le développement sera limité (article 2)
- le secteur Nzh, qui correspond à la zone humide de Rhus

#### ARTICLE N 1

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article N2

#### ARTICLE N 2

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- les équipements liés à la découverte du site

Dans le secteur Nb, toute construction est interdite. Il convient de se référer au règlement du PPRN-MT approuvé le 9 janvier 2017 et annexé au présent PLU.

Dans le secteur Ne, les dispositions suivantes s'appliquent complémentirement à celles citées ci-dessus :

- Les équipements liés à l'alimentation en eau potable.

Sont exclusivement autorisés sous conditions en Nh :

- les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 2 unités,
- les réparations, aménagement ou extensions inférieures ou égales à 30% de la surface de plancher des constructions existantes.

Sont exclusivement autorisées sous conditions dans le secteur Nzh :

- les abris pour animaux à condition que leur surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup>, qu'ils soient réalisés en bois et fermés sur trois côtés au maximum, et sous réserve de leur compatibilité avec les prescriptions des périmètres de protection du captage d'eau potable,
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des constructions existantes avant le sinistre,
- les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-23 comme présentant un intérêt

paysager (prairie, alignement d'arbre ou haie à protéger) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (articles R421-23 h) et R421-17 d) du Code de l'Urbanisme).

Dans les secteurs concernés par un cône de vue, les constructions et installations concernées par un cône de vue devront faire l'objet d'une insertion paysagère soignée (traitement particulier quant au masquage des pignons, traitement des murs,...).

---

#### ARTICLE N 3

#### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Non réglementé

---

#### ARTICLE N 4

#### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

Non réglementé

---

#### ARTICLE N5

#### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non réglementé

---

#### ARTICLE N6

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

---

#### ARTICLE N7

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

#### ARTICLE N 8

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non règlementé.

#### ARTICLE N 9

##### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non règlementé.

#### ARTICLE N 10

##### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

Dans les cônes de vue à protéger, les extensions des constructions existantes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle de la construction à laquelle elles se rattachent.

#### ARTICLE N 11

##### L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales des dits bâtiments. Les démolitions et nouvelles ouvertures des constructions ou bâtis identifiés sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

#### ARTICLE N 12

##### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Non règlementé

#### ARTICLE N 13

##### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

---

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Les constructions de toute nature y sont interdites, ainsi que tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'article 157 du code forestier sont rejetées de plein droit. Toute coupe ou abattage d'arbres est subordonnée à une autorisation délivrée par le préfet.

ARTICLE N 14  
LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non réglementé

ARTICLE N 15  
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Non réglementé

ARTICLE N 16  
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

---

Non réglementé

# ANNEXES

Le présent document, intitulé « Annexe du règlement », a pour objet de préciser l'application de servitudes d'urbanismes particulières, ainsi que la portée des dispositions reportées graphiquement sur le plan de zonage.

## **Sommaire**

### **1. Les servitudes d'urbanisme particulières**

#### **1.1. Les emplacements réservés**

#### **1.2. Les protections du patrimoine bâti et paysager au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

### **2. Lexique**

---

## 1. LES SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES

---

### 1.1. Les emplacements réservés

En application des articles L.151-41 et R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts peuvent être inscrits dans le P.L.U.

Ainsi, 2 emplacements réservés ont été mis en place sur le territoire d'Epiais-Rhus. Ils sont repérés sur le document graphique par une trame particulière et identifié par une lettre (A et B), qui permet d'identifier, dans le tableau ci-dessous, la destination de l'emplacement réservé et son bénéficiaire.

- **Conséquences de la mise en place d'un emplacement réservé :**

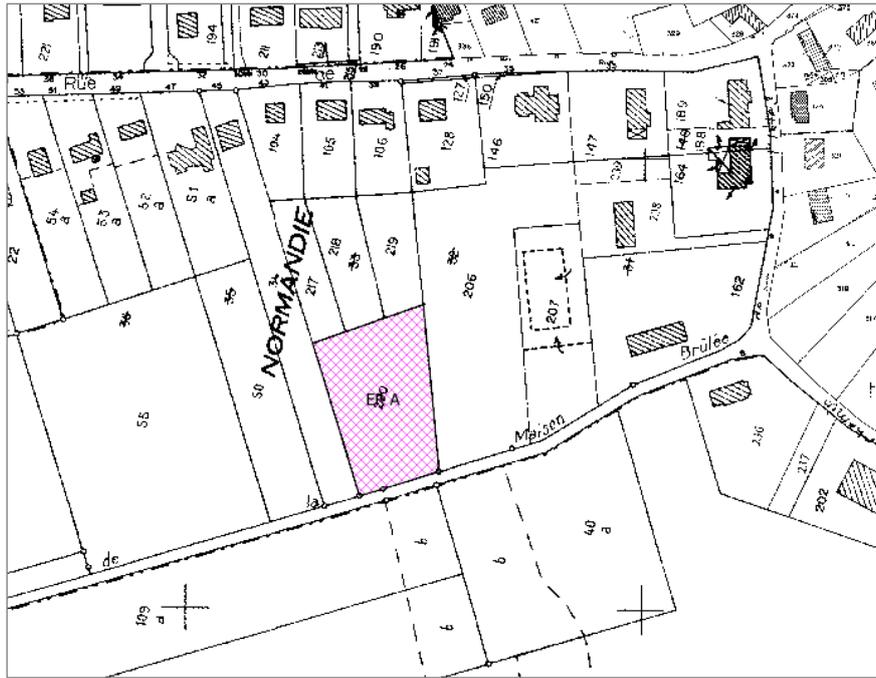
Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par une telle servitude, conformément aux dispositions de l'article L.152-2. Il a ainsi la possibilité de mettre la collectivité, bénéficiaire de la réserve, en demeure d'acquérir son terrain, selon les modalités définies aux articles L.230-1 du Code de l'Urbanisme.

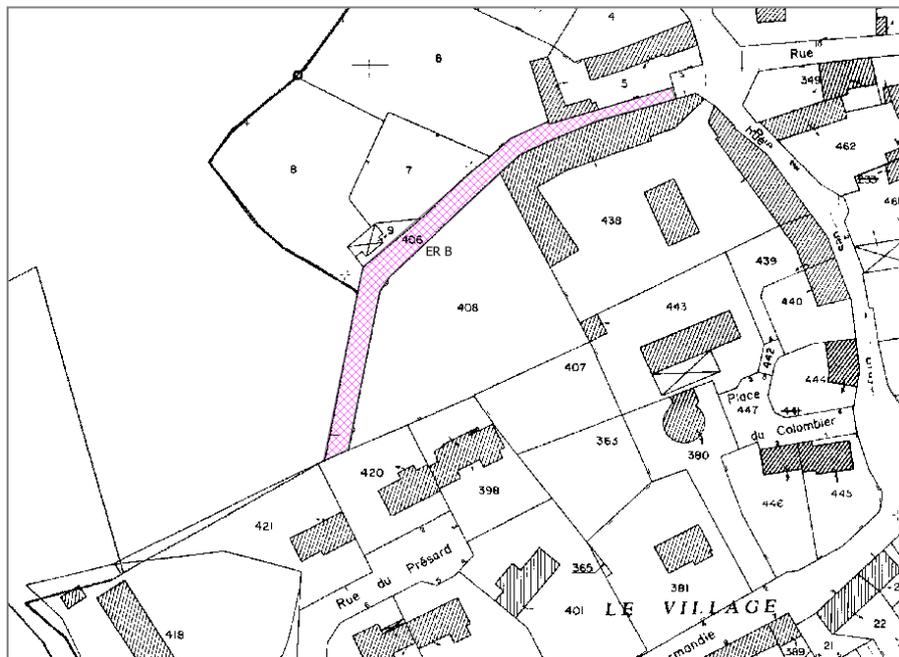
- **Liste des emplacements réservés sur la commune d'Epiais-Rhus**

Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

Nom	Superficie	Bénéficiaire	Objet	Référence cadastrale
ER A	3 088 m <sup>2</sup>	Commune	Mise en place de jardins partagés	ZI 220
ER B	754 m <sup>2</sup>	Commune	Chemin pour desservir le lavoir	AE 406



Emplacement réservé A



Emplacement réservé B

## **1.2. Les protections du patrimoine bâti et paysager au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme prévoit que les PLU peuvent :

*« Identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. »*

La commune d'Epiais-Rhus dispose de nombreuses traces patrimoniales de son histoire. En effet, le centre du village et le hameau de Rhus se caractérisent par la présence de bâtiments ou édifices historiques ou d'architecture remarquable : château, croix, cimetière, église et corps de ferme remarquables.

Privés ou publics, ces édifices présentent un intérêt indéniable justifiant la proposition de leur recensement.

Par ailleurs, les éléments végétaux d'intérêt patrimonial sont repérés sur le plan de zonage, il s'agit de prairies, de haies, d'alignements d'arbres ou de cônes de vue à protéger. Ces éléments de patrimoine sont repérés et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, qui prévoit que les PLU peuvent :

*« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »*

Ces éléments du paysage sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol :

-tous les travaux qui ne seraient pas soumis à un permis de démolir, à l'exception des travaux d'entretien, portant sur un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-17).

-tous les travaux de nature à supprimer un bâti ou un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une demande de permis de démolir (article R.421-28).

Les demandes d'occuper et d'utiliser le sol concernant ces éléments de patrimoines seront instruites au regard de la nature du caractère patrimonial de la construction et des caractéristiques à préserver.

<b>Patrimoine bâti et patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme</b>			
<i>N° de l'élément à protéger (sur le plan de zonage)</i>	<i>Dénomination</i>	<i>Intérêt de l'élément protégé</i>	<i>Références cadastrales</i>
01	Château de Rhus	Intérêt patrimonial et architectural	AB 150
02	Croix	Intérêt patrimonial	AB 157
03	Cimetière	Intérêt patrimonial et historique	ZB 48
04	Cimetière	Intérêt patrimonial et historique	AH 118
05	Croix / calvaire	Intérêt patrimonial	AH 117
06	Croix d'Allon	Intérêt patrimonial	ZE 2
07	Mare aux Chantereines	Intérêt paysager et patrimonial	AD 161
08	Ferme	Intérêt patrimonial et architectural	AE 32
09	Place de l'église	Intérêt paysager	AD 924
10	Ancienne ferme seigneuriale	Intérêt patrimonial et architectural	AE 438
11	Le Colombier	Intérêt architectural	AE 380
12	Lavoir et fontaine du Petit-Vin	Intérêt patrimonial	ZA 68
13	Château d'eau 1939	Intérêt patrimonial	AH 82
14	Place de l'entrée du cimetière	Intérêt paysager	AH 117
15	Eglise	Intérêt patrimonial	AD 224
16	Monument aux morts	Intérêt patrimonial	AD 224
17	Lavoir des Doux	Intérêt patrimonial	AE 9

# CARTE GENERALE DES ELEMENTS REMARQUABLES DE LA COMMUNE



1

## CHATEAU DE RHUS

**Localisation :**  
Rue Saint-Jean

**Parcelles concernées :**  
AB 150



**Intérêt de l'élément protégé / Enjeux :**

- Patrimonial
- Architectural

**Caractéristiques :**

Importante demeure en retrait de la rue et entourée d'un parc. Elle surplombe la vallée d'un affluent du Sausseron.

3 niveaux + combles.

Soubassement en meulière, le reste est en moellons calcaire enduits, chaînes et encadrements d'ouvertures en pierre de taille. Toit à 4 pentes, dôme carré, ardoise.



**Localisation :**  
Place Saint-Jean

**Parcelles concernées :**  
AB 157



**Intérêt de l'élément protégé / Enjeux :**

- Patrimonial

**Caractéristiques :**

Croix érigée sur la place arborée du hameau de Rhus, place de l'ancienne église.  
Soubassement : socle de pierre à couronnement mouluré.  
Croix en fer forgé avec ornements des extrémités en fonte.  
Fût : cylindrique en pierre.



3

## CIMETIERE

**Localisation :**  
Route d'Epiais-Rhus

**Parcelles concernées :**  
ZB 48



**Intérêt de l'élément protégé / Enjeux :**

- Patrimonial
- Historique

**Caractéristiques :**

/



4

## CIMETIERE

**Localisation :**  
Rue des Bruyères

**Parcelles concernées :**  
AH 118



**Intérêt de l'élément protégé / Enjeux :**

- Patrimonial
- Historique

**Caractéristiques :**

/



5

## CROIX / CALVAIRE

**Localisation :**  
Rue des Bruyères

**Parcelles concernées :**  
AH 117



**Intérêt de l'élément protégé / Enjeux :**

- Patrimonial

**Caractéristiques :**

Croix située sur un petit talus près de l'entrée du cimetière.  
Soubassement : socle de pierre moulurée. Croix de bois avec Christ en fonte.



6

## CROIX D'ALLON

**Localisation :**  
Route d'Epiais-Rhus à  
Livilliers

**Parcelles concernées :**  
ZE 2



**Intérêt de l'élément protégé / Enjeux :**

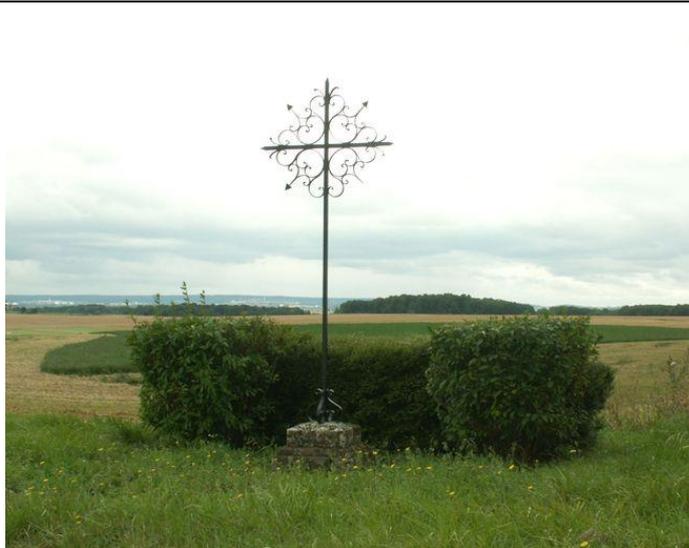
- Patrimonial

**Caractéristiques :**

Croix de carrefour située sur le bord de la route.

Soubassement : socle en pierre.

Croix en fer forgé avec décor de rinceaux et de flèches, branches terminées par des fleurs de lys.  
Croix provenant du cimetière de Compainville (76) et établie ici dans les années 1960, à la place d'une ancienne croix.



7

## MARE AUX CHANTEREINES

**Localisation :**  
Rue des Chantereines

**Parcelles concernées :**  
AD 161



**Intérêt de l'élément protégé / Enjeux :**

- Patrimonial
- Paysager

**Caractéristiques :**

Abreuvoir-pédiluve en forme de fer à cheval évasé, implanté sur le bord de la route.  
Entouré d'un muret en moellons enduits couronné d'un chaperon, petit trottoir sur la partie gauche.



8

## FERME

**Localisation :**  
4 rue Saint-Didier

**Parcelles concernées :**  
AE 32



**Intérêt de l'élément protégé / Enjeux :**

- Patrimonial
- Architectural

**Caractéristiques :**

Ferme à cour fermée avec logis sur rue.  
Accès à la cour par un porche cintré ouvrant en façade.  
Implanté sur 2 niveaux.  
En moellons enduits et pierre de taille.  
Toit à 2 pentes, tuile plate.  
Ouverture : 4 fenêtres symétriques.



9

## PLACE DE L'ÉGLISE

**Localisation :**  
Rue de l'Église

**Parcelles concernées :**  
AD 924



**Intérêt de l'élément protégé / Enjeux :**  
- Paysager

### **Caractéristiques :**

Le flanc sud de l'église est bordé d'une place avec monument aux morts.  
La place est ornée de tilleuls.  
Son emplacement central en fait un lieu de fêtes régulier.



10

## ANCIENNE FERME SEIGNEURIALE

**Localisation :**  
Rue Saint-Jean

**Parcelles concernées :**  
AE 438



**Intérêt de l'élément protégé / Enjeux :**

- Patrimonial
- Architectural

**Caractéristiques :**

Ancienne ferme seigneuriale à cour fermée sur le bord occidental de la butte d'Epiais, ayant subi de nombreux remaniements.

Implantée sur 2 niveaux (RDC surélevé + combles).

En moellons enduits et pierre de taille.

Couverture : toit 4 pentes.



11

## LE COLOMBIER

**Localisation :**  
2 rue de Normandie

**Parcelles concernées :**  
AE 380



**Intérêt de l'élément protégé / Enjeux :**

- Architectural

**Caractéristiques :**

Colombier circulaire à pied dissocié de la grande ferme.

Structure sur 3 niveaux + combles.

En moellons enduits et chaînes en pierre de taille.

Toiture conique en tuiles plates anciennes.

Peu d'ouvertures.

On retrouve autour du colombier, plusieurs bâtiments fonctionnels transformés en habitation. La plupart sont d'un niveau + combles, en moellons et avec lucarne engagée.

Au 18<sup>ème</sup> siècle, le colombier faisait partie de l'ancienne ferme seigneuriale aujourd'hui divisée en plusieurs lots.



12

## LAVOIR ET FONTAINE DU PETIT-VIN

**Localisation :**  
Route d'Epiais-Rhus à  
Rhus

**Parcelles concernées :**  
ZA 68



**Intérêt de l'élément protégé / Enjeux :**

- Patrimonial

**Caractéristiques :**

Fontaine en plein champ associé à un lavoir.  
Fontaine en pierre de taille voûtée en plein cintre avec murs latéraux constitués de 3 blocs.  
Vestiges du lavoir enfouis dans la végétation.



13

## CHATEAU D'EAU 1939

**Localisation :**  
Rue Saint-Jean

**Parcelles concernées :**  
AH 82



**Intérêt de l'élément protégé / Enjeux :**

- Patrimonial

**Caractéristiques :**

Le château d'eau a été mis en service en 1939.  
Il se situe en haut de la butte d'Epiais, à proximité de l'ancien moulin à vent.  
Aujourd'hui, il n'est plus utilisé car un réservoir d'eau a été construit pour le remplacer (le réservoir d'eau alimente Epiais-Rhus et Grisy-les-Plâtres).



14

## PLACE DE L'ENTREE DU CIMETIERE

**Localisation :**  
Rue des Bruyères

**Parcelles concernées :**  
AH 117



**Intérêt de l'élément protégé / Enjeux :**

- Paysager

**Caractéristiques :**

Longue allée arborée donnant accès au cimetière.



15

## EGLISE

**Localisation :**  
Rue de l'Eglise

**Parcelles concernées :**  
AD 224



**Intérêt de l'élément protégé / Enjeux :**

- Patrimonial

**Caractéristiques :**

Eglise construite en contrehaut.  
Façade occidentale tripartite à contreforts, portail encadré de colonnes à chapiteaux corinthiens supportant un entablement surmonté d'un fronton brisé, clocher Renaissance.



16

## MONUMENT AUX MORTS

**Localisation :**  
Place de l'Église

**Parcelles concernées :**  
AD 224



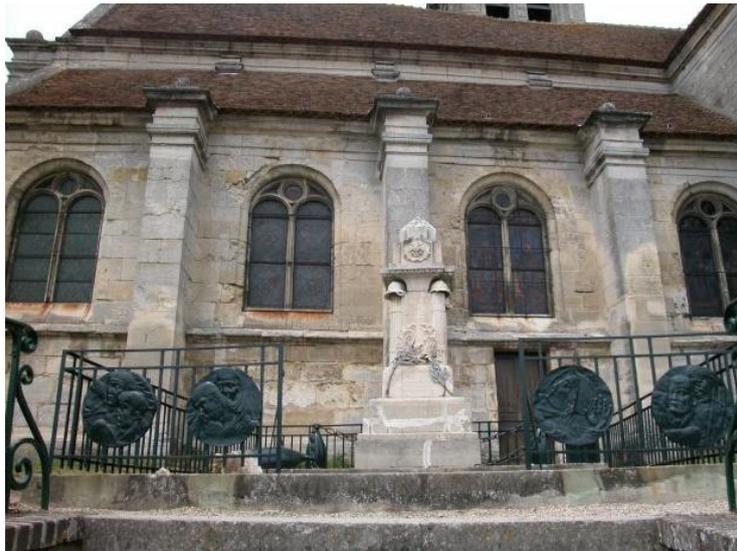
**Intérêt de l'élément protégé / Enjeux :**

- Patrimonial

**Caractéristiques :**

Implanté sur le flanc sud de l'église et entouré d'une grille avec obus et médaillons sculptés en bas-relief.

Monument sur haut socle, cantonné de faisceaux sommés de casques de poilus, décoré de palmes, couronne de laurier, croix de guerre et oves.



**Localisation :**  
Sente des Doux

**Parcelles concernées :**  
AE 9



**Intérêt de l'élément protégé / Enjeux :**

- Patrimonial

**Caractéristiques :**

Situé au bout de la sente des Doux, en contrebas de l'ancienne ferme seigneuriale.  
Lavoir fermé de 3 côtés.  
2 bassins et une rangée de carreaux à laver.  
En moellons beurré.  
Avait été restauré entre 1988 et 1994, puis démoli par la tempête de décembre 1999.



**Patrimoine bâti et patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

<i>N° de l'élément à protéger (sur le plan de zonage)</i>	<i>Dénomination</i>	<i>Intérêt de l'élément protégé</i>	<i>Références cadastrales</i>
<p align="center">Il s'agit de prairies, d'alignements d'arbres et de haies, localisées sur les zones agricoles (A) ou naturelles (N) du plan de zonage, et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p>			

**Cône de vue à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

<i>N° de l'élément à protéger (sur le plan de zonage)</i>	<i>Dénomination</i>	<i>Références cadastrales</i>
<p align="center">Il s'agit de 14 cônes de vues identifiés au plan de zonage, et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p>		

---

## 2. LEXIQUE

---

***En cas de discordance entre le lexique et le corps du règlement, les dispositions de ce dernier l'emportent.***

***Nota : Les définitions ci-après sont sommaires et avant toute application, il est utile de se référer aux textes du code de l'urbanisme.***

### **Accès**

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon les cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

### **Adaptations mineures**

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible.

### **Affouillement**

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2m.

### **Annexes**

Une annexe est une construction qui dépend d'une construction principale. L'annexe est de taille plus réduite que la construction principale. Il s'agit d'une construction distincte : elle possède son entrée et il n'existe pas de passage interne entre les deux constructions, qui peuvent être accolées ou non.

*« Si le projet comporte un garage implanté sur chaque limite séparative, la réalisation entre les garages de deux habitations ne permet pas de regarder les garages comme des bâtiments annexes (CE 23 octobre 1989, req. N°74487). Le juge administratif a également estimé qu'une habitation qui comporte un garage ne peut pas être regardée comme un bâtiment annexe (CE 20 mars 1991, req. N°104258).*

## **Clôture**

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclorre un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

## **Caravane**

Sont regardés comme caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

## **Equipements collectifs, publics, d'intérêt général**

Les équipements collectifs englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol),
- les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc...).

La notion d'équipement public, réalisé par une personne publique, est plus étroite que celle d'activité générale, qui peut être privée. Ainsi, le caractère privé d'un équipement ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif (ex : une maison de retraite, une salle de sport, une cantine scolaire d'un établissement privé). L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les locaux destinés aux administrations publiques ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur ;

- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les centres d'animations ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagés de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles ou des représentations, etc... ;
- les établissements sportifs ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...) ;
- les aires de jeux et de loisirs, etc.....

### **Emprise au sol**

La notion d'emprise au sol, qui ne faisait l'objet d'aucune définition réglementaire, est désormais définie à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme comme la "projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus".

- Les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature, tels que les bandeaux, les corniches ou de simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

- Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol, dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'est donc pas prise en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

### **Exhaussement des sols**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2m.

## **Extension**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

## **Ilot de propriété – terrain – unité foncière**

Au terme de la législation de l'urbanisme, constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contigües (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

## **Installation classée**

Un établissement industriel ou agricole, une carrière...entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie....

## **Limites séparatives**

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

## **Logement**

On appelle logement un ensemble de pièces principales destinées au logement/sommeil et de pièces de services (cuisines, salle d'eau, etc..). Un logement doit comporter au moins une

pièce principale et une pièce de service. On distingue les logements ordinaires des résidences regroupées en quatre catégories : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence de tourisme, autres résidences.

### **Marge de recul**

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan d'alignement, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan d'alignement.

### **Propriété ou unité foncière**

Les dispositions réglementaires du P.L.U s'appliquent à la parcelle. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », en ces cas les dispositions du P.L.U s'appliquent à l'unité foncière.

### **Retrait**

On appelle retrait, l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

### **Servitude de passage –art.682 à 685-1 du Code civil – Art.697 à 702 du Code civil)**

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (Code civil, art.682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art.637). La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière).

C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente.

**Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est définie comme étant : « égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction de plusieurs éléments.

**Toiture**

Désigne tout ce qui recouvre une construction.

**Unité**

L'unité désigne un type de construction comme l'abri de jardin, la piscine, ou encore l'annexe.