

ANALYSE DE CONFORMITE DU PLU DE LA COMMUNE DE ST CREPIN - IBOUVILLERS

Dispositions applicables à la zone UI	CONFORMITE JBD
<p>Caractère de la zone :</p> <p>Elle correspond à une zone équipée caractérisée par la dominance des activités économiques (industries légères, commerces, artisanat, services tertiaires...).</p> <p>Elle est présente à trois endroits sur la commune. A l'entrée nord du village, autour des établissements « Hempel », au sud-ouest avec l'entreprise NORFOND, enfin au sud-est de la commune et limitrophe avec Lormaison le parc d'activités de « La Reine Blanche ».</p>	<p align="center">Activité logistique programmée Conforme</p>
<p><u>ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :</u></p> <p>Est interdit :</p> <p>- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.</p> <p>il est rappelé que les constructions à usage d'habitation, bureaux, services, hôtels et restaurants, situés dans une bande de 300m de l'autoroute A16 classée de type 1 (arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999) devront se conformer aux prescriptions de la loi 92- 1444 du 31 décembre 1992 et des textes subséquents relatifs à l'isolement des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. (voir plan de zonage au 1/5000e)</p>	<p align="center">Affaiblissement acoustique de façade prévu Conforme</p>
<p><u>ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :</u></p> <p><u>Rappels :</u></p> <p>Certains types de travaux doivent faire l'objet d'une déclaration ou d'une demande d'autorisation ; il s'agit notamment :</p>	<p align="center">Construction neuve</p>

ANALYSE DE CONFORMITE DU PLU DE LA COMMUNE DE ST CREPIN - IBOUVILLERS

<ul style="list-style-type: none">- des clôtures soumises à déclaration préalable (articles L 441-1 et suivants & R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme),- des installations et travaux divers soumis à autorisation (articles L 442-1 et suivants R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ; &- des ravalements (articles R 422-2 et suivants du Code de l'Urbanisme),- des démolitions qui sont soumises au Permis de Démolir (articles L 430-1 et suivants & R 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;- les constructions et installations sous réserve qu'elles soient à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt ;- les bureaux, les services, y compris les hôtels et les restaurants ; <p>L'extension des installations classées ou non à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.</p> <ul style="list-style-type: none">- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés.- les annexes des constructions existantes ;- les constructions et aménagements au sol ou en sous-sol, liées et nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, antennes, éoliennes*, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, stations d'épuration, bassins de retenue, ...) ; <p>* (dans le secteur de la Reine Blanche)</p> <ul style="list-style-type: none">- les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme qui peuvent être réparés et aménagés (des extensions ou additions de faible importance peuvent être autorisées) ;	
<p><u>ARTICLE UI 3 - ACCÈS ET VOIRIE :</u></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ;</p>	<p>1 accès principal Voirie périphérique et accès dimensionné pour les PL Conforme</p>

ANALYSE DE CONFORMITE DU PLU DE LA COMMUNE DE ST CREPIN - IBOUVILLERS

<p>Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future ;</p>	
<p>ARTICLE UI 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX : L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public ;</p> <p>Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) ;</p> <p>Tout déversement des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111.12 du Code de l'Urbanisme ;</p> <p>Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de rétention si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...) ;</p> <p>Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.</p>	<p>Rejet au niveau public d'eaux usées</p> <p>Uniquement des eaux sanitaires</p> <p>Bassin d'orage avec rejet calibré à 6l/s/ha (conforme au DLE de la zone)</p> <p>Réseaux souterrains</p> <p>Conformes</p>
<p>ARTICLE UI 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :</p> <p>Non réglementé ;</p>	
<p>ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions et installations à usage d'activités ou entrepôts, les maisons de gardiens, doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m. par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.</p>	<p>Recul mini de 20 m : entrepôt et de poste de garde > à 15m</p> <p>Conforme</p>

ANALYSE DE CONFORMITE DU PLU DE LA COMMUNE DE ST CREPIN - IBOUVILLERS

<p>L'agrandissement d'une construction existante en bon état peut être réalisé dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction ;</p> <p>Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, antennes, etc. ...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;</p>	
<p><u>ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :</u></p> <p>Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à 3m par rapport à ces limites ;</p> <p>Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, antennes, etc. ...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;</p>	<p align="center">Sans objet</p>
<p><u>ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :</u></p> <p>Non réglementé ;</p>	<p align="center">-</p>
<p><u>ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL :</u></p> <p>Non réglementé ;</p>	<p align="center">-</p>
<p><u>ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :</u></p>	

ANALYSE DE CONFORMITE DU PLU DE LA COMMUNE DE ST CREPIN - IBOUVILLERS

<p>La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 7 m. au faîtage ;</p> <p>La hauteur maximale des autres types de construction est limitée à 15. m. au faîtage ;</p> <p>Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, antennes, etc. ...)</p> <p>Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (châteaux d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales) ;</p>	<p>Hauteur < 15m</p> <p>Conforme</p>
<p><u>ARTICLE UI 11-ASPECT EXTÉRIEUR :</u></p> <p><u>Pour les habitations destinées au gardiennage :</u></p> <p>Il est vivement recommandé de se référer à la plaquette recommandations architecturales en pays de « Thelle et Véxin ».</p> <p><u>Aspect général</u></p> <p>Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur ;</p> <p>A cet effet, un minimum de 15% de la surface des murs extérieurs sera imposé en briques pleines ou plaquettes de parement de couleur brun-rouge non uniforme.</p>	<p>Sans objet</p> <p>Sans objet</p>

ANALYSE DE CONFORMITE DU PLU DE LA COMMUNE DE ST CREPIN - IBOUVILLERS

<p>Elles seront disposées autour des croisées ou portes d'entrée, aux chaînages d'angle, aux bandeaux et corniches, aux soubassements sans dépasser 0,80m de hauteur.</p> <p>On pourra remplacer les briques par des pierres de pays aspect scié raboté. (voir illustrations plaquette CA UE-District des Sablons en « Pays de Thelle et Véxin » citée ci-dessus)</p> <p>Toute architecture d'une autre région est interdite ;</p> <p>Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage ;</p> <p><u>Matériaux :</u></p> <p>Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc. ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre-rose ...) à l'exclusion du blanc pur.</p> <p>Lorsque les façades et les murs de clôture sont faits_ de pierres ou moellons, de silex, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principale, réalisés au nu du parement du mur sans creux ni relief.</p> <p>Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que les façades de la construction, sans distinction de niveaux ;</p> <p><u>Les percements</u></p> <p>Les baies des constructions à usage d'habitation et leurs annexes réalisées en façade principale seront plus hautes que larges. (rapport 1 X 1.5 minimum).</p>	<p>Sans objet</p>
--	-------------------

ANALYSE DE CONFORMITE DU PLU DE LA COMMUNE DE ST CREPIN - IBOUVILLERS

<p>Les linteaux seront droits ou en arc segmentaire en briques avec une clef en brique ou en pierre de taille.</p> <p>Les portes seront simples avec la partie haute horizontale sans oculi. La partie haute pourra être vitrée à 4 ou 6 carreaux, ou avec une imposte au-dessus de la porte.</p> <p>Les volets battants seront à plein panneaux en bois peints, consolidés par des traverses horizontales sans écharpe, ou persiennes.</p> <p>Les portes de garages seront placées en pignon ou en façade arrière pour les garages en sous-sol jamais en façade principale. Ils sont autorisés en façade quand celui-ci est de plain pieds. Les oculi sont interdits.</p> <p>Les menuiseries seront obligatoirement peintes avec les couleurs régionales. (se référer aux teintes de la plaquettes ci-annexée.) Les teintures de bois naturel, lasuré ou vernis sont interdites.</p> <p><u>Annexes :</u></p> <p>Les garages doivent être placés de préférence en rez-de-chaussée du bâtiment principal ou en annexe. Toutefois, sur des terrains en pente, on utilisera le décalage des niveaux en évitant les rampes trop prononcées ou trop longues ;</p> <p>Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée ;</p> <p>Les abris de jardin seront placés en des lieux peu visibles de la voie ou noyé dans un cadre de verdure.</p>	<p>Sans objet</p>
---	-------------------

ANALYSE DE CONFORMITE DU PLU DE LA COMMUNE DE ST CREPIN - IBOUVILLERS

<p><u>Vérandas :</u></p> <p>Les vérandas doivent être implantées de préférence en façade arrière des habitations ; à défaut, elles doivent être dissimulées des vues depuis la voie publique par des murs ou des plantations ; elles devront être en harmonie avec la construction existante.</p> <p><u>Clôtures sur rue :</u></p> <p>Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect ;</p> <p>Elles peuvent être constituées de murs, de barrières en bois, ou de grillages doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées ;</p> <p>Les murs de clôture sur rue seront construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal, en brique rouge de pays, pierre ou recouvert d'un enduit lisse taloché d'aspect ou de couleur rappelant les enduits anciens. Leur hauteur n'excédera pas 1.80 m.</p> <p>Les clôtures végétales seront constituées d'essences locales adaptées à la région (troènes, aubépines, charmes, lauriers ...) en évitant les conifères, autres arbres étrangers à la région. La hauteur n'excédera pas 2 m.</p>	<p>Sans objet</p>
<p><u>Toitures (à l'exception des vérandas)</u></p> <p>La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale ; Les toitures anciennes à restaurer pourront conserver leur pente d'origine.</p> <p>Les ouvertures en toitures seront constituées soit par des châssis dans la pente de toit, soit par des lucarnes à la capucine (3 pentes) ou en bâtière (2 pentes). Les châssis ne sont autorisés en façade principale que s'ils sont en</p>	<p>Sans objet</p>

ANALYSE DE CONFORMITE DU PLU DE LA COMMUNE DE ST CREPIN - IBOUVILLERS

<p>harmonie avec les baies existantes (78 X 98 maxi), et ne devront pas être en saillie du toit.</p> <p>Les relevés de toitures du type "lucarne rampante" ou "chiens assis" sont interdits ;</p> <p>La pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment attenant ;</p> <p>Toutefois cette pente pourra être réduite à 30° si la ligne de faitage du bâtiment annexe accolé est perpendiculaire à la ligne de faitage du bâtiment principal ;</p> <p>La pente peut être réduite à 35° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment de l'habitation et peu visibles des voies ou espaces publics;</p> <p>Les toitures des habitations et annexes doivent être réalisées soit en petites tuiles plates (70 au m²), soit en ardoises posées droites ; (15.5 au m² minimum)</p> <p>Les tuiles seront sans côtes apparentes ;</p> <p><u>Pour les autres types de constructions :</u></p> <p><u>Aspect général :</u></p> <p>Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur ;</p>	<p>Sans objet</p> <p>Façade en bardage bicolore et bureau avec murs rideaux partiels</p>
--	--

ANALYSE DE CONFORMITE DU PLU DE LA COMMUNE DE ST CREPIN - IBOUVILLERS

<p>Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage ;</p> <p><u>Matériaux :</u></p> <p>Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc. ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés (la couleur blanc pur est exclue) ou d'éléments de façade ; ces éléments doivent être réalisés en fibro-ciment, en profilés divers, en bois, ... ;</p> <p><u>Toitures :</u></p> <p>Elles peuvent être réalisées en fibro-ciment, en plaques profilées, en ardoises synthétiques de teinte brune ou gris bleu ; les tôles galvanisées sont interdites ;</p> <p><u>Clôtures sur rue :</u></p> <p>Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect ;</p> <p>Elles peuvent être constituées de murs, de barrières en bois, ou de grillages doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées ;</p>	<p>Conforme</p> <p>Sans objet</p> <p>Toiture bac acier multicouche</p> <p>Clôture grillagée double torsadée</p> <p>Conforme</p>
<p><u>ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT :</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics ;</p> <p>En particulier, il est exigé sur la propriété :</p> <ul style="list-style-type: none">- pour les constructions à usage de bureau :	<p>Parking VL 88 places</p>

ANALYSE DE CONFORMITE DU PLU DE LA COMMUNE DE ST CREPIN - IBOUVILLERS

<p>1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface hors œuvre nette de construction ;</p> <ul style="list-style-type: none">- pour les constructions à usage de commerce de plus de 300m² de surface de vente : <p>1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;</p> <ul style="list-style-type: none">- Pour les activités artisanales : <p>1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette de construction ;</p> <ul style="list-style-type: none">- Pour les établissements industriels : <p>1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette de construction. A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.</p> <p>Les extensions d'établissements industriels ou commerciaux existants ne peuvent être autorisées qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces établissements ne disposeraient pas du nombre de places exigées pour l'ensemble des bâtiments, les places de stationnement nécessaires pour une surface double de celle des extensions projetées ;</p> <p>En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.</p>	<p>Conforme</p>
<p>ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal) ;</p>	

ANALYSE DE CONFORMITE DU PLU DE LA COMMUNE DE ST CREPIN - IBOUVILLERS

<p>L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée ;</p> <p>Les dépôts et décharges doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide ;</p> <p>Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1 000 m² ;</p> <p>Les parcelles situées dans le secteur de la rue Boileau, devront en limite avec la zone UA, prévoir un écran paysager afin de s'isoler des fonds de parcelles bâties.</p>	<p>Approche paysage du projet</p>
<p><u>ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</u></p> <p>Pour les établissements à usage d'activités et les entrepôts, le volume bâti de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 5 m³/m² de terrain au-dessus du sol ;</p> <p>Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics. (transformateurs, pylônes, antennes, etc. ...)</p>	