

Département du Val d'Oise, commune de

La Chapelle-en-Vexin



1^{ère} modification du plan local d'urbanisme

Plu prescrit le 6 décembre 2007
Plu arrêté le 16 juin 2011
Plu approuvé le 26 juin 2012

1^{ère} modification du Plu prescrite le 28 novembre 2017
1^{ère} modification du Plu approuvée le 5 avril 2018

Vu pour être annexé à
la délibération du
conseil municipal du
5 avril 2018
approuvant la 1^{ère}
modification du plan
local d'urbanisme de la
commune de La
Chapelle-en-Vexin

Le maire,
Joël Pillon

Règlement écrit



Date :	Phase :	Pièce n° :
30 mars 2018	Approbation	2
Mairie de La Chapelle-en-Vexin rue de Ducourt, (95420) Tel. : 01 34 67 07 17 la-chapelle-en-vexin@wanadoo.fr		

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

Table des matières

TITRE 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Article 1	Division du territoire en zones	3
Article 2	Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	4
Article 3	Adaptations mineures de certaines règles	4
TITRE 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	5
Chapitre I	- Règles applicables à la zone Ua	6
Section I	- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	6
Section II	- Conditions de l'occupation du sol	6
Section III	- Possibilités maximales d'occupation du sol.....	12
Chapitre II	- Règles applicables à la zone Uh.....	13
Section I	- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	13
Section II	- Conditions de l'occupation du sol	13
Section III	- Possibilités maximales d'occupation du sol.....	19
Chapitre III	- Règles applicables à la zone Ui	20
Section I	- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	20
Section II	- Conditions de l'occupation du sol	20
Section III	- Possibilités maximales d'occupation du sol.....	23
TITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	24
Chapitre IV	- Règles applicables au secteur AU.....	25
Section I	- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	25
Section II	- Conditions de l'occupation du sol	25
Section III	- Possibilités maximales d'occupation du sol.....	30
Chapitre V	- Règles applicables au secteur 2AU	31
Section I	- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	31
Section II	- Conditions de l'occupation du sol	31
Section III	- Possibilités maximales d'occupation du sol.....	32
TITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	33
Chapitre VI	- Règles applicables à la zone A	34
Section I	- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	34
Section II	- Conditions de l'occupation du sol	35
Section III	- Possibilités maximales d'occupation du sol.....	38
TITRE 5	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	39
Chapitre VII	- Règles applicables à la zone N.....	40
Section I	- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	40
Section II	- Conditions de l'occupation du sol	40
Section III	- Possibilités maximales d'occupation du sol.....	42
Annexe 1	Lexique définissant certains termes utilisés	43
Annexe 2	: Lien permettant d'accéder à un tableau de concordance réglementaire	48

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Article 1 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Ua, Uh et ses secteurs Uha, Uhb, et Ui ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit de la zone AU, des secteurs AUa et AUb et de la zone 2AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement. Il s'agit de la zone A et du secteur Ap ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles :

Caractère de la zone

Section I	nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article 1	Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
Article 2	Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières
Section II	conditions de l'occupation du sol

Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Article 5	Supprimé
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 et aménagement de leurs abords
Article 12	Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
Section III	possibilités maximales d'occupation du sol
Article 14	Supprimé

Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Risques de mouvements de terrain liés au retrait -gonflement des sols argileux

Le plan des contraintes du sol et sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait -gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Article 3 Adaptations mineures de certaines règles

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

Il s'agit de la zone urbaine de centre bourg.

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ua 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les constructions à usage agricole ;
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- les décharges et dépôts de toute nature,
- l'ouverture de carrières.

Article Ua 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à usage d'artisanat si elles sont compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'aspect extérieur ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers ainsi qu'aux aménagements paysagers ;

Protections, risques et nuisances :

- à l'intérieur des zones de nuisances sonores figurant en annexe du dossier, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement ;
- la modification de l'aspect extérieur et la démolition ou l'arrachage partiel ou total d'**éléments identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme** et figurant au document graphique, -éléments construits (bâtiments, murs de clôture...), ou végétaux- sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

- Accès

Pour être constructible tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du code civil.

Les voies et accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

- Voirie

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. Toute voie se terminant en impasse devra être aménagée de telle sorte que les véhicules privés et

ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

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

- Chemin piétonnier à conserver (article L 151-38 du code de l'urbanisme)

La continuité des voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") est à préserver : sente du centre bourg (de la rue des tilleuls à la rue de Ducourt), rue de la Roche-Guyon, impasse de Riancourt, route de Montreuil, chemin rural de Buhly à Ducourt, chemin rural de La Chapelle-en-Vexin à Buhly, chemin reliant la route de Montreuil à la rue de Paris, chemin de l'impasse de Riancourt aux Vignes-Mignon.

Article Ua 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

- Électricité

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés

- Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être collecté sur la parcelle par tout dispositif approprié. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité.

Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront imposés. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (cuves enterrées ou non, noues...).

Article Ua 5 Supprimé

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions principales doivent être édifiées

- à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, l'implantation en recul est autorisée :

- si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public ;
- ou si la continuité du bâti est assurée par des constructions ou par des murs pleins ou par les deux au ras de l'alignement.

- Par rapport **aux autres voies** notamment les chemins ruraux, les voies piétonnes ou cyclables, les espaces verts : les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

- Exception : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul.

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales. À défaut d'implantation sur les limites latérales, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

- Marges d'isolement :

- La distance minimale (d) des marges d'isolement doit être égale ou supérieure à 2,5 m ;

- Longueur de vue (L) : toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 m. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie. La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit de la baie, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.
- **Exception** : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer :
 - en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus à condition que :
 - la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives ;
 - aux constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 10 m²,
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Pour les lots issus d'une division foncière**, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot.

Article Ua 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

Article Ua 9 **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

- **Exception** : article non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure

Article Ua 10 **Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 9 m au faîtage.

Les mouvements de terrain liés à la construction devront s'adapter au terrain naturel. La différence de niveau entre le terrain naturel avant travaux et le plancher du rez-de-chaussée de la construction ne doit pas excéder 0,5 m.

- Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé dans la limite de 2 m, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain. Dans ce dernier cas, la hauteur réglementaire doit être respectée en partie amont du bâtiment.
- **Exception** : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. Leur hauteur pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et équipements dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage et au bâti environnant.

Article Ua 11 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites
- aux paysages naturels ou urbains

- à la conservation des perspectives monumentales

Aspect général et volume de constructions

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes 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'architecture traditionnelle des constructions du bourg.

La hauteur de la façade, comprise entre la dalle finie du rez-de-chaussée et l'égout du toit, devra être supérieure à la hauteur de la toiture.

Bâti repéré au titre de la loi paysage en application de l'article L 151-23 du code de l'Urbanisme murs de clôture en pierre anciens, patrimoine rural, identifiés par une trame particulière au document graphique situés rue de Paris, rue de Montreuil, rue des Tilleuls, impasse de Riancourt et rue de Ducourt :

Les constructions anciennes seront maintenues ou rétablies dans leur disposition originelle. Les **enduits** traditionnels existants sont à préserver Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, modénatures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc. Les façades seront réalisées en matériaux traditionnels locaux. Les enduits qui recouvrent les maçonneries (parpaings, briques creuses...) seront talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...). Les maçonneries en pierre ou en moellons sont mises en œuvre suivant les techniques traditionnelles en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte, les joints beurrés à fleur ou à nu des pierres ou recouverts d'un enduit total. Les enduits seront généralement de couleur ton pierre (beige soutenu) afin de s'harmoniser avec le ton des constructions traditionnelles du Vexin Français.

Les **volets roulants** sont interdits.

Les **murs** seront restaurés et préservés sauf pour permettre la création d'un accès ou l'édification d'un bâtiment ou pour permettre l'écoulement des eaux pluviales. Leur démolition en vue de leur suppression est interdite. En cas d'écroulement dû à la vétusté ou de démolition liée à un aménagement, leur reconstruction doit être réalisée à l'identique. Les travaux de réfection d'un mur de pierres traditionnel seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur (appareillage de moellons, enduit traditionnel, réfection du chaperon à l'identique). L'utilisation du ciment gris ou blanc pour le rejointoiement des pierres est proscrit.

- Dans les **cours de ferme** identifiées, les occupations et utilisations du sol sont autorisées si elles respectent la cohérence de la configuration initiale de l'ensemble bâti.

Constructions basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, comportant des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ainsi tout autre système individuel d'exploitation d'une énergie renouvelable : toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

Constructions principales à usage d'habitation

La réhabilitation de constructions anciennes sera réalisée dans le respect de l'architecture existante et de la tradition locale.

Toitures

Les toitures seront à deux versants correspondants à la tradition locale, de pente identique comprise entre 35° et 45° comptés par rapport à l'horizontale. Toutefois, les toitures

pourront présenter la même pente que la toiture de l'immeuble existant dans le cas de constructions contiguës et de réhabilitation de bâtiment existant.

Couvertures

Les couvertures auront l'aspect de petites tuiles plates.

Réhabilitation de bâti existant : l'ardoise et la tuile mécanique sont autorisées si c'est le matériau d'origine.

Les couvertures pourront cependant comporter des **systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** sous réserve :

- qu'ils soient disposés dans la partie basse de la couverture de la construction principale. S'ils sont installés sur extensions telles que serre, véranda, auvent, sur annexes telles que garage, abri de jardin, ils pourront couvrir tout un pan de couverture,
- qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée,
- qu'ils soient disposés en cohérence et en composition avec les ouvertures existantes en toiture et en façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),
- que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,
- et que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

(Voir la plaquette « *l'énergie solaire, une énergie renouvelable* », de la Drac d'Île-de-France)

Ouvertures de toiture : elles seront réalisées sous forme de lucarnes comportant des menuiseries toujours plus hautes que larges et qui seront à 3 pentes dites « à capucine » ou à 2 pentes dites « à batière » ou de chassis de toits non visibles de l'espace public et de forme rectangulaire posés dans le sens de la hauteur.

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

Réhabilitation de bâti existant : les proportions des ouvertures de toiture de la construction originelle seront préservées.

Traitement des façades

Les enduits seront généralement de couleur ton pierre (beige soutenu ou gris beige) afin de s'harmoniser avec le ton des constructions traditionnelles du Vexin Français.

Réhabilitation de bâti existant : les enduits traditionnels seront préservés ou reconstitués.

Percements

À l'exception des portes de garage, des fenêtres de lucarnes et des portes vitrées non visibles de l'espace public, les baies seront plus hautes que larges dans un rapport de 1,5 au minimum et pourront jusqu'à 80 cm de large être carrées.

Les encadrements des fenêtres et des portes ne seront pas saillants mais au nu du mur. Les linteaux ne seront pas apparents. Les huisseries auront des proportions traditionnelles et un aspect bois peint.

Les volets seront en matériau à peindre d'une seule couleur de ton sobre, à deux battants, à lames verticales à renforts horizontaux ou persiennés.

Réhabilitation de bâti existant : les proportions des percements de la construction originelle seront préservées.

Annexes et extensions de constructions existantes

Les annexes et extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.

Les vérandas sont autorisées si elles ne sont pas visibles de l'espace public et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Couverture : les pentes et le matériau de couverture devront être réalisés en harmonie avec l'architecture de la construction principale.

Couleurs des façades : l'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; les tons violents sont interdits.

Ouvertures : les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

Clôtures

Les clôtures situées en bordure de rue et destinées à assurer la continuité du bâti ou son prolongement seront traitées en harmonie avec celui-ci. Leur hauteur sera déterminée en fonction de la nécessité d'assurer la continuité du bâti.

Ne sont autorisées en clôture sur rue que les murs d'aspect pierres locales ou murets d'aspect pierres locales surmontés d'une grille, d'une barreaudage ou d'une lisse.

Les portails et portillons seront traités simplement en harmonie avec l'ensemble construit.

La hauteur maximale des clôtures sur rue et en limite séparative est fixée à 2 m sauf en cas de restauration d'un mur ancien d'une hauteur supérieure à 2 m.

Ouvrages divers

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement. Les boîtes aux lettres seront obligatoirement intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiées à l'alignement.

Article Ua 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

1% au moins de la surface de plancher des logements collectifs et des locaux à usage de bureaux ou d'activités devra être affecté au stationnement des vélos, dans des locaux fermés facilement accessibles. Le local à vélos devra présenter une superficie égale ou supérieure à 5 m².

- Constructions à usage d'habitation :

- logements d'une surface de plancher inférieure à 80 m² : il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place par logement ;

- logements d'une surface de plancher égale ou supérieure à 80 m² : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement ;

- réhabilitation de logement et changement de destination : il sera réalisé 1 place de stationnement pour le logement préexistant, le cas échéant ; il sera réalisé 1 place par logement supplémentaire d'une surface de plancher inférieure à 80 m² et 2 places par logement supplémentaire d'une surface de plancher égale ou supérieure à 80 m².

- Constructions à usage de bureaux et activités :

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1,5 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

- Constructions à usage commercial :

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1,5 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente.

- Constructions à usage hôtelier :

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place de stationnement par chambre.

- Autres constructions

Le nombre de places minimal doit être apprécié en fonction de l'importance et de la nature du projet.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à réaliser les places manquantes sous l'une des formes suivantes :

- réalisation des places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat ;
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 m.

Article Ua 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

- Espaces verts

30 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

- Haies

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

- Éléments végétaux identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° article L 151-23 du code de l'urbanisme) figurant au document graphique.

Leur arrachage partiel ou total pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

- Pour les lots issus d'une division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua 14 Supprimé

Chapitre II - Règles applicables à la zone Uh

Cette zone correspond à l'extension urbaine. Elle comprend deux secteurs : **Uha** secteur d'extension urbaine constituée principalement d'habitat individuel et **Uhb** secteur d'extension urbaine récente sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uh 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les constructions à usage agricole ;
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes.
- les décharges et dépôts de toute nature,
- l'ouverture de carrières.

Article Uh 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerces si elles sont compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'aspect extérieur ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux ou de réseaux divers ainsi qu'aux aménagements paysagers ;

Protections, risques et nuisances :

- à l'intérieur des zones de nuisances sonores figurant en annexe du dossier, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement ;
- de part et d'autre de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression figurant au plan des servitudes d'utilité publique, et dans les zones de danger définies par l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005, des prescriptions pourront être imposées aux occupations et utilisations du sol ;
- la modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale d'**éléments identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme** et figurant au document graphique, -éléments construits (bâtiments, murs de clôture...)- sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Uh 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Pour être constructible tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du code civil.

Les voies et accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

- **Voirie**

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. Toute voie se terminant en impasse devra être aménagée de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

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

- **Chemin piétonnier à conserver (article L 151-38 du code de l'urbanisme) :** la continuité des voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") est à préserver : rue de Ducourt, rue de la Roche-Guyon, rue de Parnes.

Article Uh 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

- **Électricité**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés

- **Eaux usées**

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales**

L'écoulement des eaux pluviales doit être collecté sur la parcelle par tout dispositif approprié. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité.

Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront imposés. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (cuves enterrées ou non, noues...).

Article Uh 5 Supprimé

Article Uh 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **En secteur Uha, les constructions principales** doivent être édifiées dans la bande d'implantation figurant au document graphique du règlement et définie par la légende « *illustration de l'article 6* ».

- **En secteur Uhb, les constructions principales** peuvent être édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m calculée par rapport à l'alignement.

- **Réhabilitation, annexe ou extension de constructions existantes :** des implantations différentes de la règle générale justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.

- **Exception : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article Uh 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales. À défaut d'implantation sur les limites latérales, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

- Marges d'isolement :

- La distance minimale (d) des marges d'isolement doit être égale ou supérieure à 2,5 m ;
- Longueur de vue (L) : toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 m. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie. La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit de la baie, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

- Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer :

- aux réhabilitations, annexes ou extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus à condition que :
 - la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives ;
- aux constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 10 m²,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les lots issus d'une division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot.

Article Uh 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Uh 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Uh 10 Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 m au faitage.

Les mouvements de terrain liés à la construction devront s'adapter au maximum au terrain naturel. La différence de niveau entre le terrain naturel avant travaux et le plancher du rez-de-chaussée de la construction ne doit pas excéder 0,5 m. Pour les terrains en pente, seuls les remblais sont limités à 0,5 m maximum.

- Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé dans la limite de 2 m, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain. Dans ce dernier cas, la hauteur réglementaire doit être respectée en partie amont du bâtiment.
- Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. Leur hauteur pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et équipements dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage et au bâti environnant.

Article Uh 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites
- aux paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales

Aspect général et volume de constructions

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes 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'architecture traditionnelle des constructions du bourg.

La hauteur de la façade, comprise entre la dalle finie du rez-de-chaussée et l'égout du toit, devra être supérieure à la hauteur de la toiture.

Bâti repéré au titre de la loi paysage, murs de clôture en pierre anciens identifiés par une trame particulière au document graphique devront être protégés en application de l'article de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Les murs seront restaurés et préservés sauf pour permettre la création d'un accès ou l'édification d'un bâtiment ou pour permettre l'écoulement des eaux pluviales. En cas d'écroulement dû à la vétusté ou de démolition liée à un aménagement, leur reconstruction doit être réalisée à l'identique. Leur démolition en vue de leur suppression est interdite.

Constructions basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, comportant des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ainsi tout autre système individuel d'exploitation d'une énergie renouvelable : toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

Constructions principales à usage d'habitation

La réhabilitation de constructions anciennes sera réalisée dans le respect de l'architecture existante et de la tradition locale.

Toitures

Les toitures seront à deux versants correspondants à la tradition locale, de pente identique comprise entre 35° et 45° comptés par rapport à l'horizontale. Toutefois, les toitures pourront présenter la même pente que la toiture de l'immeuble existant dans le cas de constructions contiguës et de réhabilitation de bâtiment existant.

Les terrasses ou toitures végétalisées sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Couvertures

Les couvertures auront l'aspect de petites tuiles plates.

Réhabilitation de bâti existant : l'ardoise et la tuile mécanique sont autorisées si c'est le matériau d'origine.

Les couvertures pourront comporter des **systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** sous réserve :

- qu'ils soient disposés dans la partie basse de la couverture de la construction principale. S'ils sont installés sur extensions telles que serre, véranda, auvent, sur annexes telles que garage, abri de jardin, ils pourront couvrir tout un pan de couverture,

- qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée,
 - qu'ils soient disposés en cohérence et en composition avec les ouvertures existantes en toiture et en façade,
 - que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),
 - que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,
 - et que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.
- (Voir la plaquette « *l'énergie solaire, une énergie renouvelable* », de la Drac d'Île-de-France)

Ouvertures de toiture : elles seront réalisées sous forme de lucarnes comportant des menuiseries toujours plus hautes que larges et qui seront à 3 pentes dites « à capucine » ou à 2 pentes dites « à bâtière » ou de châssis de toits non visibles de l'espace public et de forme rectangulaire posés dans le sens de la hauteur.

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

Réhabilitation de bâti existant : les proportions des ouvertures de toiture de la construction originelle seront préservées.

Traitement des façades

Les enduits seront généralement de couleur ton pierre (beige soutenu ou gris beige) afin de s'harmoniser avec le ton des constructions traditionnelles du Vexin Français.

Percements

À l'exception des portes de garage, des fenêtres de lucarnes et des portes vitrées non visibles de l'espace public, les baies seront plus hautes que larges dans un rapport de 1,5 au minimum et pourront jusqu'à 80 cm de large être carrées.

Les encadrements des fenêtres et des portes ne seront pas saillants mais au nu du mur. Les linteaux ne seront pas apparents. Les huisseries auront des proportions traditionnelles et un aspect bois peint.

Les volets seront en matériau à peindre d'une seule couleur de ton sobre, à deux battants, à lames verticales à renforts horizontaux ou persiennés.

Réhabilitation de bâti existant : les proportions des percements de la construction originelle seront préservées.

- Annexes et extensions

Les annexes et extensions de la construction principale seront traitées en harmonie avec celle-ci.

Les vérandas sont autorisées si elles ne sont pas visibles de l'espace public et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère

Couverture : les pentes et le matériau de couverture devront être réalisés en harmonie avec l'architecture de la construction principale. Pour les vérandas, le verre et le zinc sont acceptés

Couleurs des façades : l'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; les tons violents sont interdits.

Ouvertures : les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

- Clôtures

- **Clôtures sur rue**, sont autorisés :

- les murs d'aspect pierres locales ou les murets d'aspect pierres locales surmontés de grille, barreaudage ou lisse d'une hauteur maximale de 2 m ;
- les haies vives doublées ou non d'un grillage de couleur foncée.

- **Clôtures sur rue et en limite séparative** : leur hauteur maximale est fixée à 2 m.

- Ouvrages divers

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement. Les boîtes aux lettres seront obligatoirement intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiées à l'alignement.

Article Uh 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

1% au moins de la surface de plancher des logements collectifs et des locaux à usage de bureaux ou d'activités devra être affecté au stationnement des vélos, dans des locaux fermés facilement accessibles. Le local à vélos devra présenter une superficie égale ou supérieure à 5 m².

Il doit être réalisé :

- Constructions à usage d'habitation :

- logements d'une surface de plancher inférieure à 80 m² : il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place par logement ;
- logements d'une surface de plancher égale ou supérieure à 80 m² : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement ;
- réhabilitation de logement et changement de destination : il sera réalisé 1 place de stationnement pour le logement préexistant, le cas échéant ; il sera réalisé 1 place par logement supplémentaire d'une surface de plancher inférieure à 80 m² et 2 places par logement supplémentaire d'une surface de plancher égale ou supérieure à 80 m².

- Constructions à usage de bureaux et activités :

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1,5 place de stationnement pour 50 m² d'une surface de plancher.

- Constructions à usage commercial :

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1,5 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente.

- Constructions à usage hôtelier :

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place de stationnement par chambre.

- Autres constructions

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à réaliser les places manquantes sous l'une des formes suivantes :

- réalisation des places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat ;
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 m.

Article Uh 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

- Espaces verts

50 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

- Haies

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

- **Pour les lots issus d'une division foncière**, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uh 14 Supprimé

Chapitre III - Règles applicables à la zone Ui

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ui 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- les décharges et dépôts de toute nature,
- les parcs d'attraction, les aires de sport et de jeux ouvertes au public.

Article Ui 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées uniquement si elles sont nécessaires au gardiennage directement lié à l'activité et si elles sont intégrées au volume principal ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Protections, risques et nuisances :

- de part et d'autre de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression figurant au plan des servitudes d'utilité publique, et dans les zones de danger définies par l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005, des prescriptions pourront être imposées aux occupations et utilisations du sol.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ui 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

- Accès

Pour être constructible tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du code civil.

Les voies et accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

- Voirie

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. Toute voie se terminant en impasse devra être aménagée de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

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

Article Ui 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

- Électricité

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés

- Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être collecté sur la parcelle par tout dispositif approprié. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité.

Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront imposés. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (cuves enterrées ou non, noues...).

Article Ui 5 Supprimé

Article Ui 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Les constructions principales** doivent être édifiées en recul d'une distance égale ou supérieure à 6 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer.

- **Réhabilitation, annexe ou extension de constructions existantes** : des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.

- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** peuvent être implantées soit à l'alignement des l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

- **Pour les lots issus d'une division foncière**, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot.

Article Ui 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera égal ou supérieur à la hauteur (H) de la façade définie à l'annexe du présent règlement, par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 m.

- Ce retrait peut être égal à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 3 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies à l'exclusion de celles dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher. Cette disposition n'est pas applicable en limite d'une zone d'habitation.

- Pour les lots issus d'une division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot.

Article Ui 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ui 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de la parcelle.

Article Ui 10 Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder une hauteur totale de 8 m maximum au faîtage.
- Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures lorsque leurs conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Article Ui 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Aspect général, volume

Les constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leur volume, la couleur des matériaux de façades et de couverture, un aspect compatible avec le site et le paysage de plateau. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Clôtures

Les clôtures seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage de couleur foncée.

Article Ui 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

1% au moins de la surface de plancher des locaux à usage de bureaux ou d'activités devra être affecté au stationnement des vélos, dans des locaux fermés facilement accessibles. Le local à vélos devra présenter une superficie égale ou supérieure à 5 m².

- Constructions à usage de bureaux et activités :

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1,5 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

- Constructions à usage commercial :

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1,5 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente.

- Constructions à usage d'entrepôt :

il sera réalisé sur la parcelle au moins 0,5 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente.

- Autres constructions

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

Article Ui 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

- Espaces verts

Les parcs de stationnement seront paysagés. Un arbre de haute tige sera planté pour 10 places de stationnement.

30 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre

- Haies

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ui 14 Supprimé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

Chapitre IV - Règles applicables au secteur AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme qui comporte deux secteurs : le secteur **AUa** situé derrière la mairie et le secteur **AUb** situé le long de la rue de Parnes.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les constructions à usage agricole ;
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- les décharges et dépôts de toute nature ;
- l'ouverture de carrières ;
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame « **plantations à réaliser** » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des voies pour cycles et piétons.

Article AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitat sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'opérations d'aménagement d'ensemble compatibles avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur considéré.
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce si elles sont compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'aspect extérieur ;
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame « plantations à réaliser » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des voies pour cycles et piétons.

Protections, risques et nuisances : à l'intérieur des zones de nuisances sonores figurant en annexe du dossier, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

- Accès

Pour être constructible tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du code civil.

Les voies et accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

- Voirie

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. Toute voie se terminant en impasse devra être aménagée de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

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

Article AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

- Électricité

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés

- Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être collecté sur la parcelle par tout dispositif approprié. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité.

Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront imposés. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (cuves enterrées ou non, noues...).

Article AU 5 Supprimé

Article AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Constructions principales** : les constructions principales peuvent être édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer, ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m calculée par rapport à l'alignement.

- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure peuvent être implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

- **Pour les lots issus d'une division foncière**, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot.

Article AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. À défaut d'implantation sur ces limites séparatives, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

- Marges d'isolement :

- La distance minimale (d) des marges d'isolement doit être égale ou supérieure à 2,5 m ;

- Longueur de vue (L) : toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 m. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit de la baie, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

- Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer :
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les lots issus d'une division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot.

Article AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article AU 10 Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 5 m à l'égout du toit.
Les mouvements de terrain liés à la construction devront s'adapter au maximum au terrain naturel. La différence de niveau entre le terrain naturel avant travaux et le plancher du rez-de-chaussée de la construction ne doit pas excéder 0,5 m. Pour les terrains en pente, seuls les remblais sont limités à 0,5 m maximum.
- Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs conditions d'utilisation le justifient. Leur hauteur pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et équipements dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage et au bâti environnant.

Article AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites
- aux paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales

Aspect général et volume de constructions

Les constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes 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'architecture traditionnelle des constructions du bourg.

La hauteur de la façade, comprise entre la dalle finie du rez-de-chaussée et l'égout du toit, devra être supérieure à la hauteur de la toiture.

Constructions à basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, comportant des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ainsi tout autre système individuel d'exploitation d'une énergie renouvelable, constructions de **forme architecturale novatrice** : toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

Constructions principales à usage d'habitation

Toitures

Les toitures seront à deux versants correspondants à la tradition locale, de pente identique comprise entre 35° et 45° comptés par rapport à l'horizontale. Les terrasses ou toitures

végétalisées sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Couvertures

Les couvertures seront réalisées en petites tuiles plates ou en tuiles mécaniques petit moule à pureau plat.

Les couvertures pourront comporter des **systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** sous réserve :

- qu'ils soient disposés dans la partie basse de la couverture de la construction principale. S'ils sont installés sur extensions telles que serre, véranda, auvent, sur annexes telles que garage, abri de jardin, ils pourront couvrir tout un pan de couverture,
- qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée,
- qu'ils soient disposés en cohérence et en composition avec les ouvertures existantes en toiture et en façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),
- que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,
- que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

(Voir la plaquette « *l'énergie solaire, une énergie renouvelable* », de la Drac d'Île-de-France)

Ouvertures de toiture : elles seront réalisées sous forme de lucarnes comportant des menuiseries toujours plus hautes que larges et qui seront à 3 pentes dites « à capucine » ou à 2 pentes dites « à bâtière ». Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits

Traitement des façades

Les enduits seront généralement de couleur ton pierre (beige soutenu) afin de s'harmoniser avec le ton des constructions traditionnelles du Vexin français.

Percements

À l'exception des portes de garage, des fenêtres de lucarnes et des portes vitrées non visibles de l'espace public, les baies seront plus hautes que larges dans un rapport de 1,5 au minimum et pourront jusqu'à 80 cm de large être carrées.

Les encadrements des fenêtres et des portes ne seront pas saillants mais au nu du mur. Les linteaux ne seront pas apparents. Le Pvc est à éviter, le bois et l'aluminium à privilégier.

Les volets seront en matériau à peindre d'une seule couleur de ton sobre, à deux battants, à lames verticales à renforts horizontaux ou persiennés.

Annexes et extensions

Les annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.

Les vérandas sont autorisées si elles ne sont pas visibles de l'espace public et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère

Couverture : les pentes et le matériau de couverture devront être réalisés en harmonie avec l'architecture de la construction principale. Pour les vérandas, verre et zinc sont acceptés.

Couleurs des façades : l'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; les tons violents sont interdits.

Ouvertures : les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

Clôtures

- **Clôtures sur rue**, sont autorisés :

- les murs en pierres ou les murets surmontés de grille, barreaudage ou lisse d'une hauteur maximale de 2 m ;
- les haies vives doublées ou non d'un grillage de couleur foncée sur cornières métalliques de même ton.

- **Clôtures sur rue et en limite séparative** : leur hauteur maximale est fixée à 2 m.

Ouvrages divers

Les coffrets de branchement seront encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement. Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiées à l'alignement.

Article AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

1% au moins de la surface de plancher des logements collectifs et des locaux à usage de bureaux ou d'activités devra être affecté au stationnement des vélos, dans des locaux fermés facilement accessibles. Le local à vélos devra présenter une superficie égale ou supérieure à 5 m².

Il doit être réalisé :

- Constructions à usage d'habitation :

- logements d'une surface de plancher inférieure à 80 m² : il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place par logement ;
- logements d'une surface de plancher égale ou supérieure à 80 m² : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement.

- Constructions à usage de bureaux :

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1,5 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

- Autres constructions

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

Article AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

- Espaces verts

30 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

- Haies

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra Italica*).

- Plantations à réaliser

Les parties de la zone recouvertes par la trame particulière « plantations à réaliser », figurant au document graphique, seront plantées densément d'arbres et d'arbustes d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls...

- **Pour les lots issus d'une division foncière**, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AU 14 Supprimé

Chapitre V - Règles applicables au secteur 2AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme qui sera urbanisable après révision ou modification du plan local d'urbanisme.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises à l'article 2.

Article 2AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Aucun type d'occupation ou d'utilisation du sol n'est admis à l'exception des équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article 2AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

Article 2AU 5 Supprimé

Article 2AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées en limites ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

Article 2AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limites ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.

Article 2AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 2AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 2AU 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article 2AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Constructions principales à usage d'habitation

Article 2AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article 2AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Article non réglementé.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2AU 14 Supprimé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre VI - Règles applicables à la zone A

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres *agricoles*.

Le secteur **Ap** est un secteur de protection du paysage.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un **élément identifié**, en application des articles L 151-19 et L 151-23, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2.

Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- En **zone A**, à l'exception du secteur **Ap**
 - Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles (définies par selon l'arrêté préfectoral n° 01 022 du 19 mars 2001 révisant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise) y compris les bâtiments nécessaires aux activités dans le prolongement de l'acte de production (vente directe, accueil à la ferme, transformation de produits agricoles à condition d'être accessoires à l'activité de production) sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
 - Les constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaires à l'activité agricole et à condition d'être intégrées dans du bâti existant ou situées à proximité, à hauteur de 1 logement pour une exploitation individuelle et de 2 logements par site d'exploitation en cas d'exploitation sociétaire.
 - Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole sous réserve d'une bonne insertion paysagère.
 - Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou s'ils sont nécessaires à la création d'ouvrages hydrauliques.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En **secteur Ap** sont seuls autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Protections, risques et nuisances

- Dans les parties de la zone concernée par « un **axe de ruissellement temporaire** en cas d'orage ou de fortes pluies » figurant au document graphique par une légende particulière, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 10 m comptés de part et d'autre des axes de ruissellement.
- À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au document graphique par des hachures, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.
- De part et d'autre de la **canalisation de transport d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression** figurant au plan des servitudes d'utilité publique, et dans les zones de danger définies par l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005, des prescriptions pourront être imposées aux occupations et utilisations du sol.

- Dans les terrains soumis aux **risques de mouvement de terrain** différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols dont le tracé figure au plan des contraintes, des précautions particulières sont à prendre pour terrasser et fonder les ouvrages.
- Dans la zone compressible artificielle de l'**ancienne décharge**, une étude de sol préalable devra être réalisée avant tout équipement ou urbanisation.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des **éléments construits** (bâtiments, murs de clôture...) **identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme** et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.
- L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux** (haies, arbres...) **identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme** et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.
- Dans les **secteurs de point de vue** reportés aux documents graphiques par une légende particulière, les constructions et installations doivent prendre en compte la qualité paysagère de ce secteur et ne pas porter atteinte à la qualité des perspectives, notamment en raison de leur implantation, de leur adaptation au terrain naturel, de leur emprise, de leur hauteur et volume, de leur couleur...
- Dans les **secteurs d'intérêt écologique** identifiés au plan de zonage **au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme**, sont prosrites toutes les interventions pouvant modifier la topographie (excavations, exhaussements, dépôts de toute nature), la structure pédologique (affouillements, travaux entraînant un tassement ou un orniérage) et le régime hydrologique (drainage notamment). Sont également interdits les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L 411-1 du Code de l'Environnement, ou la destruction de son habitat.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Chemin piétonnier à conserver (article L 151-38 du code de l'urbanisme)

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à conserver : route de Montreuil, chemin rural de Buhy à Ducourt, chemin rural de La Chapelle-en-Vexin à Buhy, chemin reliant la route de Montreuil à la rue de Paris, route de Chaudry.

Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- Électricité

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés

- Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être collecté sur la parcelle par tout dispositif approprié. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité.

Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront imposés. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (cuves enterrées ou non, noues...).

Article A 5 Supprimé

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer.
- Les constructions doivent être édifiées en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m de l'alignement des autres voies et des chemins ruraux.
- **Réhabilitation, annexe ou extension de constructions existantes** : des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- **Exception : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** peuvent être implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer soit en recul.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera égal ou supérieur à la hauteur (H) de la façade définie à l'annexe du présent règlement, par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m pour les constructions à usage d'habitation et avec un minimum de 6 m pour les autres constructions.
- Les règles ne sont pas applicables :
 - aux réhabilitations, annexes ou extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus à condition que :
 - la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives ;
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

- Constructions à usage d'habitation : la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m au faîtage.
- Constructions à usage agricole et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux : la hauteur n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Forme et volume des constructions

Les constructions, doivent présenter un aspect simple, soigné et discret tant pour les volumes, les matériaux mis en œuvre que les coloris employés de façon à les intégrer au mieux dans le paysage.

Constructions à usage de logement

Elles devront présenter un traitement simple en cohérence avec les bâtiments agricoles.

Constructions à usage agricole

Les toitures seront de teinte brun ocré, ardoise ou rouge sombre.

Les murs en pierres seront conservés et restaurés selon les techniques traditionnelles (joints beurrés à fleur ou au nu des pierres, à la chaux aérienne éteinte, ou recouverts d'un enduit total).

Les façades seront revêtues en bardage bois, ni verni ni peint.

Article A 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article A 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

- Haies

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra Italica*).

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- Éléments végétaux identifiés au titre de la loi paysage (article L 151-23 du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Leur arrachage partiel ou total pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

- Secteurs à protéger, à mettre en valeur et à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme figurant au document graphique et au plan « secteurs d'intérêt écologique »

Les secteurs identifiés aux plans de zonage (pelouses sèches, prairies mésophiles...) sont protégés en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être mis en valeur et préservés. Leur modification ou destruction éventuelle est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 Supprimé

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

Chapitre VII - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue du paysage et de l'environnement naturel au sens large.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Article N2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les abris pour animaux à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 35 m², à raison d'au plus une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 10 000 m² ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.

Protections, risques et nuisances :

- dans les parties de la zone concernée par « un **axe de ruissellement temporaire** en cas d'orage ou de fortes pluies » figurant au document graphique par une légende particulière, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 10 m comptés de part et d'autre des axes de ruissellement ;
- de part et d'autre de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression figurant au plan des servitudes d'utilité publique, et dans les zones de danger définies par l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005, des prescriptions pourront être imposées aux occupations et utilisations du sol ;
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition ou arrachage partiel ou total d'**éléments identifiés au titre** des articles L 151-19 et L 151-23 **du code de l'urbanisme** et figurant au document graphique, -éléments construits (bâtiments, murs de clôture...), ou végétaux- sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.
- Dans les **secteurs d'intérêt écologique** identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont proscrites toutes les interventions pouvant modifier la topographie (excavations, exhaussements, dépôts de toute nature), la structure pédologique (affouillements, travaux entraînant un tassement ou un orniérage) et le régime hydrologique (drainage notamment). Sont également interdits les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L 411-1 du Code de l'Environnement, ou la destruction de son habitat.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article N3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- **Chemin piétonnier à conserver (article L 151-38 du code de l'urbanisme)** : les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à préserver : rue de la Roche-Guyon, chemin de l'impasse de Riancourt aux Vignes-Mignon.

Article N4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

Article N5 Supprimé

Article N6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Les constructions** doivent être édifiées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer.
- **Réhabilitation, annexe ou extension de constructions existantes** : des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux** peuvent être implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article N7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera égal ou supérieur à la hauteur (H) de la façade définie à l'annexe du présent règlement, par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m pour les constructions à usage d'habitation et avec un minimum de 6 m pour les autres constructions.
- Les règles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article N9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article N10 Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 3 m au faîtage.

Article N11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Forme et volume des constructions

Les constructions, doivent présenter un aspect simple, soigné et discret tant pour les volumes, les matériaux mis en œuvre que les coloris employés de façon à les intégrer au mieux dans le paysage.

Les façades seront revêtues en bardage bois non vernis et non peint.

Éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage (article L 151-23 du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Toute intervention sur ce bâti doit s'attacher à préserver -voire à restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe.

Clôtures

Elles seront constituées en grillage ajouré ou en haie.

Article N12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article N13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

- Haies

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra Italica*).

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- Éléments végétaux identifiés au titre de la loi paysage (article L 151-23 du code de l'urbanisme) figurant au document graphique. Leur arrachage partiel ou total pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

- Secteurs à protéger, à mettre en valeur et à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme figurant au document graphique et au plan « secteurs d'intérêt écologique ».

Les secteurs identifiés aux plans de zonage (pelouses sèches, prairies mésophiles,) sont protégés en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être mis en valeur et préservés. Leur modification ou destruction éventuelle est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme."

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N14 Supprimé

Annexe 1

Lexique définissant certains termes utilisés

Nota : en cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront sur celles du présent lexique

Occupations et utilisations des sols

Construction

La notion de construction au sens des dispositions du code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même sans fondation indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois les travaux, installations ou ouvrages exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Annexe

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales (« l'accessoire suit le principal »). Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes : être une construction non *affectée* à l'habitation ou à une activité, être une construction non contiguë à une construction principale. Il peut s'agir par exemple d'un garage, d'un abri de jardin, d'une remise à bois...

Extension

Il s'agit du prolongement de la construction principale **accolée** à cette dernière. Notons par exemple, qu'un bûcher peut constituer une extension s'il est accolé à la construction principale.

Extension mesurée : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature. L'extension mesurée ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. Elle peut se traduire par une augmentation de l'emprise au sol, de la surface de plancher, du volume de la construction. L'extension mesurée reste subsidiaire par rapport à l'existant : l'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

Façade

Ce terme désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Pignon

Ce terme désigne le mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble.

Destination/affectation

La notion de destination des constructions concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie, etc. Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation.

Les notions d'affectation, voire d'utilisation concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions que des législations indépendantes de celles du Plu cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est ainsi :

- des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation
- ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le code d'urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à destination de bureaux ou d'activités.

La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction. Un Plu ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune

base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le Plu sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférentes de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'elle peut en faire.

Extrait de «*Le plan d'occupation des sols, son contenu*», juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement pages 100 et 101.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Ces occupations et utilisations du sol sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Ce sont par exemple les constructions affectées aux services publics départementaux, municipaux ou intercommunaux, et ouvertes au public ; les crèches et les garderies ; les écoles ainsi que les annexes rattachées ; les constructions destinées à des activités culturelles et de loisirs ; les dispensaires, les résidences médicalisées, les cliniques ; les lieux de culte ; les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ; les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets)...

Le vocable « **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs** » a une acception plus restreinte et correspond aux ouvrages purement techniques comme un transformateur ou une station d'épuration.

Installations classées pour la protection de l'environnement

Ce sont des installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Une station service, un pressing sont des installations classées pour la protection de l'environnement ; une exploitation agricole qui accueille un certain nombre d'animaux (par exemple) peut aussi être une installation classée pour la protection de l'environnement.

Installations et aménagements

Les articles R. 421-19 à R. 421-25 énumèrent les catégories d'installations et d'aménagements soumis, selon leur importance, à déclaration préalable ou permis d'aménager.

Patrimoine

Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à destination agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuile, en ardoise, en chaume.... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates constituent du *bâti à valeur architecturale* tandis qu'une habitation du XIX^e couverte en zinc, un récent pavillon à destination d'habitation, une longère... constituent du *bâti à valeur patrimoniale*. Au contraire sont considérées comme n'ayant de valeur ni patrimoniale ni architecturale des constructions industrialisées telles que des hangars même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie désaffectés, etc.

Modénature : en architecture, on appelle modénature les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement constitués par moulures, frises, corniches ainsi que les proportions et dispositions des éléments de décor constituant le style architectural tels que frontons, mascarons, entourages et appuis de d'ouvertures...

Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

La **parcelle** fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a pas d'effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

Le **terrain** et l'**unité foncière**, ou îlot de propriété, recouvrent exactement la même notion. Ils désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

La **propriété foncière** constitue l'ensemble des biens fonciers appartenant à un même propriétaire. Elle peut être composée de plusieurs unités foncières.

Le **lot** est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement, par exemple. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

Division d'un terrain/lotissement /opération d'ensemble

Constitue un **lotissement** au sens du code de l'urbanisme « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». Le Code ne fait plus référence à des notions complexes, dont les interprétations pouvaient être sujet à débat, telles que celles d'opération d'aménagement foncier ou celles des mutations ou de partage et la condition de temps « de moins de 10 ans » est supprimée.

Opération d'ensemble : ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés sont des opérations d'ensemble.

Permis groupé : le permis de construire dit « groupé » permet la construction sur un même terrain, par une personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Desserte des terrains par les voies, implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives

Voies

Les voies correspondent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes au public quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Il est précisé que les termes « les voies » comprennent autant les voies existantes que celles à créer.

Emprises publiques

Les emprises publiques correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il est précisé que les termes « les emprises publiques » comprennent autant les emprises publiques existantes que celles à créer.

Accès

L'accès est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie. Il est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Alignement

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile ; la voie comporte la chaussée, ses dépendances et les trottoirs lorsqu'ils existent.

Limite séparative

Limite latérale : en se référant à un terrain présentant une configuration de quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence (alignement) constituent les limites séparatives latérales.

Limite de fond de parcelle : limite opposée à la limite de référence.

Marge de recul : c'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, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l'axe de la voie, soit depuis l'alignement actuel ou futur et jusqu'au mur de façade.

Retrait : c'est 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 exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

Baie : une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou un toit et apportant une vue des espaces intérieurs vers l'extérieur.

Vue : une vue est une ouverture non fermée ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** est une vue parallèle au fonds voisin : lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, une vue directe est offerte sur le terrain –ou fonds– voisin sans que l'on doive se pencher ou tourner la tête.

Emprise au sol des constructions

Emprise au sol d'une construction

C'est la projection au sol de tous les bâtiments présents sur un terrain (habitation, garage, abris de jardin, serre...), quelle qu'en soit la hauteur, débords compris.

L'emprise au sol comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- les éléments en débords de la construction comme auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises etc.,
- les éléments en surplomb de la construction : balcons, loggias, coursives etc.

L'emprise au sol ne comprend pas :

- les terrasses de plain pied,
- les terrasses sans fondation profonde et qui présentent une surélévation inférieure ou égale à 1,5 m par rapport au terrain naturel ;
- les aires de stationnement extérieures non closes.

Lorsque le **terrain d'assiette du projet** est à cheval sur plusieurs zones, il faut distinguer deux hypothèses :

- ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone ;
- ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone »

Le **coefficient d'emprise au sol** (Ces) exprime le rapport entre l'emprise au sol, d'une part, et la superficie du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en m carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable, les terrasses de plus de 1,50 mètre par rapport au sol naturel) par rapport au terrain. Un Ces de 0,50 sur un terrain de 1 000 mètres carrés permet la construction sur une emprise de 500 mètres carrés au sol.

La **surface de plancher** (ordonnance du 16 novembre 2011) se substitue aux notions de surface hors œuvre brute et de surface hors œuvre nette. Elle se définit comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

- des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules (*par exemple le garage ou le parking souterrain*),
- des combles non aménageables,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),
- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.

Hauteur des constructions

L'**égout du toit** correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Le **faîtage** désigne la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, ou, dans les autres cas, la limite supérieure d'une toiture.

Un **comble** est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture, ensemble qui abrite le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

La **hauteur des constructions est mesurée** à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres structures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages unidimensionnels. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de la dite façade. La hauteur au faîtage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel. La hauteur à l'égout est mesurée à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, la mesure est identique au calcul de la hauteur des constructions.

Le **sol naturel** est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 10 :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application des articles 6 (alignement) et 11 (clôtures) :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés (article L. 113-1 du code de l'urbanisme) :

Les Plu peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. En outre, ce classement ne peut être réduit ou supprimé que par une procédure de révision du document d'urbanisme. Ce classement vise à protéger strictement la nature du sol qui doit rester boisé, ce qui n'empêche ni coupes ni abattages sous réserve d'autorisation préalable.

Les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 et 151-23

Le code de l'urbanisme prévoit que les Plu peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

L'article R421-23 du code de l'urbanisme indique que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 2° de l'article L. 123-1-5 III, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Lexique établi notamment à partir de : «*Le plan d'occupation des sols, son contenu*», juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, le *lexique du règlement du plan local d'urbanisme du Grand-Lyon* et le *lexique du règlement du plan local d'urbanisme d'Angers* ; *Les outils juridiques de l'aménagement*, Christian Bellet, la Lettre du cadre territorial.

Annexe 2 :

Lien permettant d'accéder à un tableau de concordance réglementaire

<https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme/Partie-reglementaire-ancienne-nouvelle-reference>
