



Département du Val d'Oise

Commune de Marines

PLAN LOCAL D'URBANISME



RÈGLEMENT

Réalisation :
Commune de MARINES
et
S.A.R.L. d'Architecture et d'Urbanisme
Anne GENIN et Marc SIMON
6 rue du Perche – 75003 PARIS

PLU APPROUVÉ LE : 3 Mars 2017

Modification simplifiée N° 1 approuvée le : 18 octobre 2022

PLAN LOCAL D'URBANISME de MARINES
RÈGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
ARTICLE 1 - Champ d'application territoriale du plan	4
ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations	4
ARTICLE 3 - Division du territoire en zones	5
ARTICLE 4 - Adaptations mineures	7
ARTICLE 5 – Dispositions générales aux équipements publics d'intérêt général	7
ARTICLE 6 – Division de terrains	7
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	 8
- Zone UA	9
- Zone UB	21
- Zone UC	35
- Zone UM	
- Zone UEP	42
- Zone UI	48
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"	 56
- Zone AU1	57
- Zone AU3	75
- Zone 2AU	83
 TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"	 85
 TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"	 94
 <u>ANNEXES</u>	 104

I	Définitions
II	Rappel des articles du Code de l'Urbanisme qui restent applicables complémentairement aux dispositions du P.L.U
III	Normes de stationnement
IV	Arrêté préfectoral relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.
V	Mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols Retrait / gonflement des sols argileux
VI	Arbres, arbustes et haies d'essences locales préconisées et à proscrire
VII	Recommandations architecturales
VIII	Tableau de correspondance ancienne/nouvelle référence du Code de l'Urbanisme
IX	Inventaire des éléments du patrimoine identifiés au titre des articles L. 151-19, L 151-23 et L151-38 : prescriptions générales et recommandations

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CE RÈGLEMENT EST ÉTABLI CONFORMÉMENT AUX ARTICLES L 123 ET R 123 DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX PLANS LOCAUX D'URBANISME.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune

**ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES LÉGISLATIONS
RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1 - Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.

- Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R 111.4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Article R 111.25 relatif à l'obligation de réaliser des aires de stationnement.
- Article R 111.26 relatif au respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement.
- Article R 111.27 relatif à la protection des sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

(voir annexe II)

2 - S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines « U », en zone à urbaniser « AU », en zone agricole « A » et en zone naturelle ou forestière « N ».

1 - LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

- UA** - Zone agglomérée des centres anciens à caractère d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont souvent construits en ordre continu,
Elle comprend le secteur **UAa et UAb** qui bénéficient de dispositions particulières.
- UB** - Zone à vocation principale d'habitat individuel
Elle comprend les secteurs **UBa et UBb** qui bénéficient de dispositions particulières.
- UC** - Zone composée d'ensembles coordonnés à vocation principale d'habitat collectif qui concerne les secteurs d'extension de la commune.
- UM** - Zone réalisée sous forme d'opération d'ensemble à usage d'habitation compatible avec les « orientations d'aménagement et de programmation ».
- UEP** - Zone d'équipements d'intérêt général
Elle comprend le secteur **UEPa** qui bénéficie de dispositions particulières.
- UI** - Zone d'activités réservée aux établissements industriels, scientifiques et techniques, aux activités commerciales, artisanales et de services.

2 - LES ZONES A URBANISER auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE III sont les suivantes :

- AU 1** - Zone d'urbanisation future à usage d'habitation qui comprend des terrains non équipés, destinés à une urbanisation future sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble compatible avec les « orientations d'aménagement et de programmation »
- AU 3** - Zone d'urbanisation future à usage d'habitation qui comprend des terrains non équipés, destinés à une urbanisation future sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble compatible avec les « orientations d'aménagement et de programmation »
- 2 AU** – Zone stricte, sans règlement, qui comprend des terrains non équipés, destinés à une urbanisation future sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

3 - LA ZONE AGRICOLE à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV sont les suivantes :

- A** - Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Elle comprend le secteur **Ap** qui bénéficie de dispositions particulières.

4 - LA ZONE NATURELLE OU FORESTIERE à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V sont les suivantes :

- N** - Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.
Elle comprend les secteurs **Na et Nb**, qui bénéficient de dispositions particulières.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 13 articles.

Section 1 - Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières.

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

Le règlement peut en vertu des articles L151-21 et L151-40 du Code de l'Urbanisme (loi n°2010-788 du 12/07/2010), notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions travaux, installations et aménagements de respecter des critères en matière de performances énergétiques et environnementales renforcées (article 14) et en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques des critères de qualité renforcée (article 15).

Article 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures, telles que définies à l'annexe du présent règlement, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Les équipements publics d'intérêt général de petite dimension de type poste de distribution public EDF-GDF, poste de relèvement... ou tout autre équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les caractéristiques de terrains, l'emprise au sol, le recul sur l'alignement et les marges d'isolement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 6 – DIVISIONS FONCIÈRES

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent règlement s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.

Titre II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE UA

Extrait du rapport de présentation : Cette zone qui correspond au centre ancien de la commune recouvre les secteurs urbanisés à caractère d'habitat, de services et d'activités. En règle générale, les bâtiments sont construits en ordre continu, à l'alignement des voies.

Elle comprend les secteurs UAa (*Les Hautiers*) et UAb (*secteur avec OAP*) qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 2, 6, 9, 10 et 13.

Le secteur UAb comprend des terrains destinés à une urbanisation à vocation principale d'habitat sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables à ce secteur.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, hormis celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions ou installations à destination :
 - d'activités industrielles,
- Le changement de destination des commerces existants situés au rez-de-chaussée des immeubles et figurant au périmètre identifié sur le plan de zonage : rue du Général de Gaulle, rue Jean Jaurès, rue de la Libération donnant sur la Place E. Peyron, Place E. Peyron, Place du Dr Cesbron, Place du Général Leclerc, rue des écoles et allée des Sablons.
- La démolition de bâtiments et de clôtures dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme.
 - . Cette disposition ne concerne pas la démolition de bâtiments anciens en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation.
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping,
- Les habitations légères de loisirs et les mobil-homes,
- Les carrières.
- Les décharges
- Les dépôts de toute nature.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

SECTEUR UAb

L'urbanisation du secteur UAb devra s'effectuer sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Éléments de patrimoine et de paysage à protéger : les éléments du patrimoine identifiés et faisant l'objet de « fiches patrimoine » jointe en annexe du présent règlement, les sentes, les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues à l'article UA3, UA 10, UA11 et UA13 en application des articles L. 151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l'Urbanisme.

Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse: un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrain (effondrement, affaissement) liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci.
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

Zone de sensibilité archéologique.

Une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune.

Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Il convient de se référer à la carte des vestiges archéologiques du rapport de présentation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

1 - 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 de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

2 - 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.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

3 - SENTES PIÉTONNES

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L .151-38 du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

- ✓ Ruelle merda
- ✓ Rue du vieux lavoir
- ✓ Impasse Mandar
- ✓ Sente de la rue de Chars
- ✓ Sente du lavoir St Rémy

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la Commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surface étanche...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur d'eaux de pluie / réutilisation / infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

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

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, de fibre optique et autres réseaux câblés doivent être enterrés sur la parcelle.

4 – COLLECTE DES DÉCHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant deux logements ou plus, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.

Les constructions **doivent être édifiées à l'alignement** des voies existantes **ou en continuité des bâtiments existants voisins.**

Elles peuvent cependant s'édifier en retrait pour assurer une continuité bâtie avec des bâtiments voisins, eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement; alors la continuité bâtie à l'alignement sera assurée par des constructions, des clôtures telles que spécifiées à l'article UA11 ou par les deux.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux modifications, extensions, surélévation de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.
- aux aménagements dans le volume existant des constructions existantes,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux abris de jardin et aux annexes (§ « Définitions » Annexe I du règlement) d'une surface de plancher maximale de 15 m² ainsi qu'aux piscines non couvertes.

SECTEUR UAb

L'implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales telles que définies en annexe I du règlement « Définitions ». À défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives

REGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **2,50 mètres**.

Longueur de vue (L)

Toute baie hormis les châssis fixes équipés de verres translucides et les pavés de verre, doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à **4,00 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

CAS PARTICULIERS

La distance par rapport à la limite séparative peut être diminuée **pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.**

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 3 m par rapport à toutes les limites séparatives.

En cas de démolition d'un bâtiment existant implanté en fond de parcelle, un nouveau bâtiment pourra être implanté sur cette même limite.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes isolées si la hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excède pas 2,50 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m²
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux aménagements dans le volume existant des constructions existantes,

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à **5 mètres**

La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à **4 mètres**.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux piscines non couvertes,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

ZONE UA

Aucune prescription

SECTEUR UAa

L'**emprise au sol** des constructions ne pourra excéder **50%** de la superficie du terrain.

SECTEUR UAb

L'**emprise au sol** des constructions devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ZONE UA et UAb hormis secteur UAa

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel (se reporter aux croquis joints en annexe I du règlement « Définitions »)

La **hauteur des bâtiments annexes** non contigus au bâtiment principal ne peut excéder **2,50 mètres** à l'égout du toit ou au point le plus haut de l'acrotère, sauf dans un but d'harmonisation architecturale.

SECTEUR UAa

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit.

CAS PARTICULIERS

Ces dispositions ne sont pas applicables aux éléments du patrimoine identifiés et à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, faisant l'objet d'une « fiche patrimoine » jointe en annexe du présent règlement et bénéficiant de prescriptions particulières qui leur sont propres.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et des équipements dans le site est de nature à porter atteinte au paysage et au bâti environnants.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas :

- **aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ;**
- **aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti ou non.**

Aspect général, volume.

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 et du hameau des Hautiers.

Les recommandations architecturales sur les matériaux et techniques de mises en œuvre sont référencées en annexe VII du présent règlement. (*Guide pratique du patrimoine bâti du Vexin français PNR*)

Couverture des constructions principales

Les pentes des toitures principales devront être comprises entre 35 et 45° sur l'horizontale. Toutefois elles pourront être de la même pente que la toiture de l'immeuble existant dans le cas de constructions contigües.

Les couvertures des constructions principales devront être réalisées en tuiles plates petit moule de ton terre cuite ou en ardoises. La tuile mécanique ne pourra être utilisée qu'en rénovation d'une toiture dont elle constitue déjà le mode de couverture, en récupération ou selon le modèle similaire à l'existant.

Les toitures présentant des pentes inférieures à 35° pourront être réalisées en zinc.

Les tuiles de rives sont interdites, excepté pour la tuile mécanique.

L'égout du toit sera souligné par une corniche. Les corniches existantes seront conservées.

Les souches de cheminée seront rectangulaires, imposantes et proches du faîtage, en maçonnerie enduite ton pierre ou en briques.

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés et de dimension maximum : 0,80 m de largeur x 1,00 m de hauteur.

Les toitures en terrasse végétalisée ou à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants .

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40 °, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière » tel que défini en annexe I du règlement « Définitions ».

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux vérandas.

Capteurs solaires

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures, selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public.
- Les capteurs solaires seront proposés, prioritairement sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...). Dans la perspective d'une pose de centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade. Les panneaux solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade.

Concernant la construction neuve à caractère contemporain, l'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

Murs

Enduits, revêtements :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries 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 pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles, en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre; les joints seront beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

Couleur : les enduits seront généralement de ton pierre afin de s'harmoniser avec le ton des constructions traditionnelles du Vexin Français.

Sont interdits les incrustations de pierre ou de briques apparentes dans les murs enduits, les joints colorés, les joints fortement en creux ou saillants. Le jointoiement d'un mur doit toujours être plus clair que les pierres.

Les recommandations architecturales sur les matériaux et techniques de mise en œuvre sont référencées en annexe VII du présent règlement. (*Guide pratique du patrimoine bâti du Vexin français PNR*)

Cas particuliers : ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de clôture identifiés qui sont soumis aux prescriptions particulières mentionnées dans le document « fiches du patrimoine identifié » jointes en annexe IX du présent règlement

Ouvertures - Menuiseries extérieures

Hormis les portes de garage et des fenêtres de lucarnes, les proportions des baies seront plus hautes que larges, dans un rapport de 1,5 au minimum. Jusqu'à 80 cm de large, elles pourront être carrées.

Les encadrements des fenêtres et des portes ne seront pas saillants mais au nu du mur. Les linteaux en bois ne seront pas apparents.

Les volets seront en bois peint d'une seule couleur de ton sobre y compris les ferrures, à deux battants et munis de renforts horizontaux ou persiennés.

Les volets persiennés repliables, en bois ou en métal, seront autorisés pour la réfection à l'identique.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Les couleurs conseillées sont les couleurs en demi-teinte : blanc cassé, gris bleu, gris clair, gris vert, beige ou foncées : gris anthracite, vert wagon, bleu marine, bordeaux lie de vin, rouge sang bœuf...

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux vérandas.

Clôtures

Les murs de clôture en pierre devront, dans toute la mesure du possible, être conservés.

Ils pourront être aménagés pour permettre les accès.

Les clôtures sur rue et ouvrages d'occultation de la vue ne pourront être constitués que :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles,
 - soit d'un mur enduit surmonté d'un chaperon en pierre ou en tuiles plates de ton terre cuite, d'une hauteur minimum de 2,00 m sauf si une hauteur différente est mieux adaptée à la continuité du bâti.
 - soit d'un mur de soubassement d'une hauteur de 1,00 m surmonté d'une grille, doublée d'une haie vive composée d'essences locales préconisées à l'annexe VI du présent règlement, ou de grilles pleines .
- La hauteur du mur de soubassement pourra être différente afin de s'harmoniser avec les clôtures attenantes.

Les clôtures sur rue devront s'harmoniser avec celles avoisinantes.

Les clôtures situées en limite des zones urbaines et naturelles ou agricoles seront constituées de grillage vert doublé d'une haie vive composée d'essences locales préconisées à l'annexe VI du présent règlement.

Les portails seront d'un modèle simple en bois à planches jointives verticales ou en métal à barreaudage droit ; l'arase supérieure sera horizontale.

Cas particuliers : ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de clôture identifiés qui sont soumis aux prescriptions particulières mentionnées dans le document « fiches du patrimoine » jointes en annexe IX du présent règlement

Garages et annexes

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci.

La couleur des couvertures et des enduits seront de même tonalité que l'habitation principale.

Les abris de jardin auront un aspect simple. Les façades pourront également être exécutées en bois .

Divers

Les antennes paraboliques devront s'intégrer dans l'environnement si elles sont visibles de la voie publique.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnerie de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie. Ces éléments seront d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Éléments de patrimoine identifiés et à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, faisant l'objet d'une « fiche patrimoine » jointe en annexe du présent règlement et bénéficiant de prescriptions particulières qui leur sont propres :

Les éléments du patrimoine local identifiés et localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments et qu'ils respectent les prescriptions mentionnées dans « l'Inventaire détaillé du patrimoine bâti » référencé en annexe IX du présent règlement.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée. Une dérogation à cette disposition pourra être possible en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation.

Les murs de clôture identifiés et localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique ; ils pourront être modifiés en vue de la création d'un seul accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les parcs de stationnement en sous-sol ne sont autorisés que pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient particulièrement bien intégrés dans leur environnement et dans le paysage et qu'ils ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par **100 m²** d'espace non construit.

SECTEUR UAa

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins 30% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement, de la voirie et des terrasses.

SECTEUR UAb

La surface réservée aux espaces non construits et plantés devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, faux cyprès et autres conifères sont proscrits.

Les essences préconisées et celles à proscrire sont spécifiées à l'annexe VI du présent règlement.

Dans le cas où les constructions, installations ou aménagements bordent une zone N, le choix des essences sera préférentiellement issu de la liste VI-2.

Éléments de paysage identifiés et à protéger au titre des articles L151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme:

Les éléments de paysage identifiés localisés aux plans de zonage n° 1 et 2 doivent être préservés et garder leur vocation.

- alignement d'arbres, arbres remarquables
- jardins et parcs
- sentes enherbées

Les **éléments de paysage plantés** seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences similaires sans compromettre l'accessibilité au domaine public.

Les jardins et parcs identifiés, notamment les parcs attenants des grandes propriétés bourgeoises référencées dans l'annexe IX du présent règlement (Inventaire détaillé du patrimoine bâti) doivent être préservés et garder leur vocation de jardin ou de parcs.

Sont néanmoins autorisés, sous réserve d'être non visibles de la rue et que le projet ne porte atteinte au caractère et à l'intérêt du site :

- les extensions
- les abris de jardin
- les serres
- les annexes d'une surface de plancher maximale de 15 m²
- les piscines non couvertes.

Sont également autorisées, tout en étant visibles de la rue, des extensions dans la mesure où elles correspondent à des bâtis d'intérêt patrimonial dont l'existence est avérée dans le passé, dans la mesure où lesdites extensions respectent la qualité du site par leur implantation judicieuse et leurs proportions adaptées tant pour leur volumétrie que pour leur hauteur.

Sentes enherbées

Les sentes enherbées constituent des corridors écologiques pour la faune : le couvert végétal devra être maintenu. Il est interdit de réaliser des travaux aratoires, des semis, plantations ou boisements.

CHAPITRE UB

Extrait du rapport de présentation : **Zone résidentielle réservée principalement à l'habitat individuel.**

Elle comprend **les secteurs UBa** (*opérations d'aménagement d'ensemble*) **et UBb** (*secteur avec OAP*) qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 2,3,6,7,8, 9,10,11, 13.

Le secteur UBb comprend des terrains destinés à une urbanisation à vocation principale d'habitat sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables à ce secteur.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions ou installations à destination :
 - d'activités industrielles,
 - d'hôtellerie
 - d'entrepôts
 - d'exploitation agricole ou forestière
 - de commerces hormis celles autorisées à l'article 2,
 - d'artisanat hormis celles autorisées à l'article 2,
 - de bureaux hormis celles autorisées à l'article 2,
- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au site son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs et les mobil-homes,**
- **Les dépôts de toute nature sauf à usage agricole ou forestier,**

- Les carrières.
- Les décharges

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

- Les établissements ou installations à destination d'artisanat, de commerces, de bureaux et de services à condition :

- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- que la surface de plancher soit au plus égale à 400 m²

SECTEUR UBa

Le secteur UBa regroupe des opérations d'aménagement d'ensemble réalisées sous forme de lotissement depuis plus de dix ans.

Afin de respecter l'harmonie du groupe d'habitations, aucune construction nouvelle n'est autorisée, hormis des extensions (telles que définies dans les annexes du PLU), des abris de jardin, des serres, des annexes d'une surface de plancher maximale de 15 m², des piscines non couvertes.

Pour les secteurs du Val Godard, des Quatre- Arpents et des Jardins St Rémy, le plan de composition d'origine est joint à l'annexe X du PLU.

SECTEUR UBb

L'urbanisation du secteur UBb devra s'effectuer sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Éléments de patrimoine et de paysage à protéger : les éléments de patrimoine identifiés et faisant l'objet de « fiches patrimoine » jointes en annexe du présent règlement, le petit patrimoine local, les sentes, les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues à l'article UB3, UB10, UB11 et UB13, en application des articles L. 151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l'Urbanisme.

Risque d'effondrement lié à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre de constructions : un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de carrières souterraines abandonnées.

Dans ces secteurs toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol doit être soumise à l'avis du service de l'Etat compétent en matière de carrières, selon les indications portées dans la Servitude d'Utilité Publique correspondante.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions.

Le bénéficiaire de l'autorisation sera tenu de se conformer préalablement à la réalisation du projet, aux conditions spéciales qui lui sont prescrites. Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes. A l'intérieur du ou des périmètres de risques liés à la

présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse: un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrain (effondrement, affaissement) liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci.
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

Zone de sensibilité archéologique.

Une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune.

Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Il convient de se référer à la carte des vestiges archéologiques du rapport de présentation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

1 - 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 de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

Les terrains devront disposer d'un accès d'une largeur minimum de **3,50 m**.

2 - 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.

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies à créer doit être au minimum de **4,00 mètres** d'emprise.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

SECTEUR UBb

Les accès et la voirie du secteur UBe devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux modifications, extensions et aménagements de bâtiments existants.

3 - SENTES PIÉTONNES

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L .151-38 du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

- Sente (du quartier Maitre Jean) Sornet.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la Commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé.

Les installations doivent être conçues pour être branchées aux frais de bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surface étanche...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur d'eaux de pluie/réutilisation/infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

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

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, de fibre optique et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

4 – COLLECTE DES DÉCHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant deux logements ou plus, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.

ZONE UB

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins **4 mètres** en retrait de l'alignement. En cas de lotissement, la règle ci-dessus n'est pas applicable.

SECTEUR UBa

Afin de respecter l'harmonie du groupe d'habitations, aucune construction nouvelle n'est autorisée, hormis des extensions (telles que définies dans les annexes du PLU), des abris de jardin, des serres, des annexes d'une surface maximale de 15 m², des piscines non couvertes.

SECTEUR UBb

L'implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux modifications, extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement ou au-delà de la bande d'implantation.
- aux aménagements dans le volume existant des constructions existantes,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux abris de jardin et annexes (§ « Définitions » Annexe I du règlement) d'une surface de plancher maximale de 15 m² et aux piscines non couvertes.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

ZONE UB hormis les SECTEURS UBa et UBb

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives telles que définies en annexe I du règlement « Définitions ». À défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

SECTEUR UBa

Afin de respecter l'harmonie du groupe d'habitations, aucune construction nouvelle n'est autorisée, hormis des extensions (telles que définies dans les annexes du PLU), des abris de jardin, des serres, des annexes d'une surface maximale de 15 m², des piscines non couvertes.

SECTEUR UBb

L'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

REGLES GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **2,50 mètres**.

Longueur de vue (L)

Toute baie hormis les châssis fixes équipés de verres translucides et les pavés de verre, doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à **4,00 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

CAS PARTICULIERS

La distance par rapport à la limite séparative peut être diminuée **pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm**.

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 3 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes isolées si la hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excède pas 2,50 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m²
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux aménagements dans le volume existant des constructions existantes.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à **8 mètres**.

La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à **4 mètres**.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux piscines non couvertes,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

ZONE UB

L'**emprise au sol** des constructions telle que définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne pourra excéder **30%** de la superficie du terrain.

SECTEUR UBa

L'**emprise au sol** des constructions telle que définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne pourra excéder **40%** de la superficie du terrain.

SECTEUR UBb

L'**emprise au sol** des constructions devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ZONE UB et SECTEUR UBb

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel (se reporter aux croquis joints en annexe I du règlement « Définitions »)

La hauteur des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder **2,50 mètres** à l'égout du toit ou au point le plus haut de l'acrotère, sauf dans un but d'harmonisation architecturale.

SECTEUR UBa

Afin de respecter l'harmonie du groupe d'habitations, aucune surélévation du bâti existant n'est autorisée. En cas de destruction totale ou partielle de la construction existante, la reconstruction sera identique au bâtiment d'origine.

CAS PARTICULIERS

Ces dispositions ne sont pas applicables aux éléments du patrimoine identifiés et à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, faisant l'objet d'une « fiche patrimoine » jointe en annexe du présent règlement et bénéficiant de prescriptions particulières qui leur sont propres.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et des équipements dans le site est de nature à porter atteinte au paysage et au bâti environnants.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas :

- **aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ;**
- **aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti ou non.**

Aspect général, volume.

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 et du hameau des Hautiers.

Les recommandations architecturales sur les matériaux et techniques de mise en œuvre sont référencées en annexe VII du présent règlement. (*Guide pratique du patrimoine bâti du Vexin français PNR*)

SECTEUR UBa

Afin de respecter l'harmonie du groupe d'habitations, aucune modification de l'aspect extérieur des constructions n'est autorisée dès lors qu'elles ne respectent pas, par leurs dimensions, leur architecture, la nature des matériaux et leur teinte un aspect compatible avec la construction existante.

En cas de destruction totale ou partielle de la construction existante, la reconstruction sera identique au bâtiment d'origine.

Seules les extensions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m² sont autorisées à condition qu'elles respectent par leurs dimensions, leur architecture, la nature des matériaux et leur teinte un aspect compatible avec la construction existante.

Couverture des constructions principales

Les pentes des toitures principales devront être comprises entre 35 et 45° sur l'horizontale. Toutefois elles pourront être de la même pente que la toiture de l'immeuble existant dans le cas de constructions contiguës.

Les couvertures des constructions principales devront être réalisées en tuiles plates petit moule de ton terre cuite ou en ardoises. La tuile mécanique ne pourra être utilisée qu'en rénovation d'une toiture dont elle constitue déjà le mode de couverture, en récupération ou selon le modèle similaire à l'existant.

Les toitures présentant des pentes inférieures à 35° pourront être réalisées en zinc.

Les tuiles de rives sont interdites, excepté pour la tuile mécanique.

L'égout du toit sera souligné par une corniche. Les corniches existantes seront conservées.

Les souches de cheminée seront rectangulaires, imposantes et proches du faîtage, en maçonnerie enduite ton pierre ou en briques.

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés et de dimension maximum : 0,80 m de largeur x 1,00 m de hauteur.

Les toitures en terrasse végétalisée ou à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants .

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40 °, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière » tel que défini en annexe I du règlement « Définitions ».

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux vérandas.

Capteurs solaires

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures, selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public.
- Les capteurs solaires seront proposés, prioritairement sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...). Dans la perspective d'une pose de centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade. Les panneaux solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade.

Concernant la construction neuve à caractère contemporain, l'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

Murs

Enduits, revêtements :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries 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 pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles , en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre; les joints seront beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

Couleur : les enduits seront généralement de ton pierre afin de s'harmoniser avec le ton des constructions traditionnelles du Vexin Français.

Sont interdits les incrustations de pierre ou de briques apparentes dans les murs enduits, les joints colorés, les joints fortement en creux ou saillants. Le jointoiement d'un mur doit toujours être plus clair que les pierres.

Les recommandations architecturales sur les matériaux et techniques de mise en œuvre sont référencées en annexe VII du présent règlement. (*Guide pratique du patrimoine bâti du Vexin français PNR*)

Cas particuliers : ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de clôture identifiés qui sont soumis aux prescriptions particulières mentionnées dans le document « fiches du patrimoine identifié » jointes en annexe VIII du présent règlement

Ouvertures - Menuiseries extérieures

Hormis les portes de garage et des fenêtres de lucarnes, les proportions des baies seront plus hautes que larges, dans un rapport de 1,5 au minimum. Jusqu'à 80 cm de large, elles pourront être carrées.

Les encadrements des fenêtres et des portes ne seront pas saillants mais au nu du mur. Les linteaux en bois ne seront pas apparents.

Les volets seront en bois peint d'une seule couleur de ton sobre y compris les ferrures, à deux battants et munis de renforts horizontaux ou persiennés.

Les volets persiennés repliables, en bois ou en métal, seront autorisés pour la réfection à l'identique.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Les couleurs conseillées sont les couleurs en demi-teinte : blanc cassé, gris bleu, gris clair, gris vert, beige ou foncées : gris anthracite, vert wagon, bleu marine, bordeaux lie de vin, rouge sang bœuf...

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux vérandas.

Clôtures

Les clôtures sur rue et ouvrages d'occultation de la vue ne pourront être constitués que :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles,
- soit d'un mur enduit surmonté d'un chaperon en pierre ou en tuiles plates de ton terre cuite, d'une hauteur maximale de 2,00 m sauf si une hauteur différente est mieux adaptée à la continuité du bâti.

- soit d'un mur de soubassement d'une hauteur de 1,00 m surmonté d'une grille, doublée d'une haie vive composée d'essences locales préconisées à l'annexe VI du présent règlement, ou de grilles pleines . La hauteur du mur de soubassement pourra être différente afin de s'harmoniser avec les clôtures attenantes.
- soit d'un grillage de ton vert, fixé sur poteaux métalliques de même couleur ou en bois doublé d'une haie vive d'essences locales : charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genêts, cytises etc...

Les clôtures sur rue devront s'harmoniser avec celles avoisinantes.

Les clôtures situées en limite des zones urbaines et naturelles ou agricoles seront constituées de grillage vert doublé d'une haie vive composée d'essences locales préconisées à l'annexe VI du présent règlement.

Les portails seront d'un modèle simple en bois à planches jointives verticales ou en métal à barreaudage droit ; l'arase supérieure sera horizontale.

Les dispositifs d'occultation type claustras, canisses, matériaux opaques, brise-vue, haie artificielle, brandes végétales sont interdits.

Cas particuliers : ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de clôture identifiés qui sont soumis aux prescriptions particulières mentionnées dans le document « fiches du patrimoine » jointes en annexe VIII du présent règlement

Garages et annexes

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci.

La couleur des couvertures et des enduits seront de même tonalité que l'habitation principale.

Les abris de jardin auront un aspect simple. Les façades pourront également être exécutées en bois.

Divers

Les antennes paraboliques devront s'intégrer dans l'environnement si elles sont visibles de la voie publique.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie. Ces éléments seront d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Éléments de patrimoine identifiés et à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, faisant l'objet d'une « fiche patrimoine » jointe en annexe du présent règlement et bénéficiant de prescriptions particulières qui leur sont propres :

Les éléments du patrimoine local identifiés et localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments et qu'ils respectent les prescriptions mentionnées dans « l'Inventaire détaillé du patrimoine bâti » référencé en annexe IX du présent règlement.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée. Une dérogation à cette disposition pourra être possible en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation.

Les murs de clôture identifiés et localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique ; ils pourront être modifiés en vue de la création d'un seul accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les parcs de stationnement en sous-sol ne sont autorisés que pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient particulièrement bien intégrés dans leur environnement et dans le paysage et qu'ils ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

ZONE UB

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins 50% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement.

SECTEUR UBa

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins 40% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement.

SECTEUR UBb

La surface réservée aux espaces non construits et plantés devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, faux cyprès et autres conifères sont proscrits.

Les essences préconisées et celles à proscrire sont spécifiées à l'annexe VI du présent règlement.

Dans le cas où les constructions, installations ou aménagements bordent une zone N, le choix des essences sera préférentiellement issu de la liste VI-2.

Éléments de paysage identifiés et à protéger au titre de l'article L. 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme:

Les éléments de paysage identifiés localisés aux plans de zonage n° 1 et 2 doivent être préservés et garder leur vocation.

- alignement d'arbres remarquables
- espaces boisés identifiés (parcs, bosquets) localisés sur le plan de zonage,
- jardins et parcs,
- sentes enherbées.

Les **éléments de paysage plantés** seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences similaires sans compromettre l'accessibilité au domaine public.

Les jardins et parcs identifiés, notamment les parcs attenants des grandes propriétés bourgeoises référencées dans l'annexe IX du présent règlement (Inventaire détaillé du patrimoine bâti) doivent être préservés et garder leur vocation de jardin ou de parcs.

Sont néanmoins autorisés, sous réserve d'être non visibles de la rue et que le projet ne porte atteinte au caractère et à l'intérêt du site :

- les extensions
- les abris de jardin
- les serres
- les annexes d'une surface de plancher maximale de 15 m²
- les piscines non couvertes.

Sont également autorisées, tout en étant visibles de la rue, des extensions dans la mesure où elles correspondent à des bâtis d'intérêt patrimonial dont l'existence est avérée dans le passé, dans la mesure où lesdites extensions respectent la qualité du site par leur implantation judicieuse et leurs proportions adaptées tant pour leur volumétrie que pour leur hauteur.

Espaces boisés identifiés et alignement d'arbres remarquables

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

Sentes enherbées

Les sentes enherbées constituent des corridors écologiques pour la faune : le couvert végétal devra être maintenu. Il est interdit de réaliser des travaux aratoires, des semis, plantations ou boisements.

CHAPITRE UC

Extrait du rapport de présentation : **Zone composée d'ensembles coordonnés à vocation principale d'habitat collectif et d'équipement d'intérêt général**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions ou installations à destination :
 - d'activités industrielles,
 - d'hôtellerie
 - d'entrepôts
 - d'exploitation agricole ou forestière
- La **démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère.
Cette disposition ne concerne pas la démolition de bâtiments anciens en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation.
- Les **affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le **stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'**aménagement de terrains pour le camping**,
- Les **habitations légères de loisirs et les mobil-homes**,
- Les **carrières**,
- Les **décharges**,
- Les **dépôts de toute nature**.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse: un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrain (effondrement, affaissement) liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci.
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

Zone de sensibilité archéologique.

Une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune.

Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Il convient de se référer à la carte des vestiges archéologiques du rapport de présentation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

1 - 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 de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

2 - 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.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la Commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surface étanche...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur d'eaux de pluie / réutilisation / infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

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

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, de fibre optique et autres réseaux câblés doivent être enterrés sur la parcelle.

4 – COLLECTE DES DÉCHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant deux logements ou plus, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
--

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.

Les constructions doivent :

- soit être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite d'emprises des voies existantes,
- soit respecter un recul de **3 mètres au maximum**.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions doivent être édifiées **sur au moins une des limites latérales** telles que définies en annexe I du règlement « Définitions ». À défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives

REGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **2,50 mètres**.

Longueur de vue (L)

Toute baie hormis les châssis fixes équipés de verres translucides et les pavés de verre, doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à **4,00 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

CAS PARTICULIERS

La distance par rapport à la limite séparative peut être diminuée **pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm**.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à **4 mètres**.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'**emprise au sol** des constructions telle que définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne pourra excéder **40%** de la superficie du terrain.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel (se reporter aux croquis joints en annexe I du règlement « Définitions »)

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et des équipements dans le site est de nature à porter atteinte au paysage et au bâti environnants.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins 40% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, faux cyprès et autres conifères sont proscrits.
Les essences préconisées et celles à proscrire sont spécifiées à l'annexe VI du présent règlement.

Dans le cas où les constructions, installations ou aménagements bordent une zone N, le choix des essences sera préférentiellement issu de la liste VI-2.

CHAPITRE UM

Extrait du rapport de présentation : **Zone urbaine réalisée sous forme d'opération d'ensemble à usage d'habitation**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, hormis celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions ou installations à destination :
 - d'activités industrielles,
 - d'hôtellerie
 - d'entrepôts,
 - d'exploitation agricole ou forestière
 - de commerces
 - d'artisanat
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières
- Les décharges
- Les dépôts de toute nature à l'exception de ceux admis à l'article 2.

ARTICLE UM - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
--

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Zone de sensibilité archéologique.

Une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune.

Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Il convient de se référer à la carte des vestiges archéologiques du rapport de présentation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM- 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

Les accès et la voirie devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à la zone.

1 - 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 de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

2 - 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.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UM- 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la Commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé.

Les installations doivent être conçues pour être branchées aux frais de bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surface étanche...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur d'eaux de pluie/réutilisation/infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

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

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, de fibre optique et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

4 – COLLECTE DES DÉCHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant deux logements ou plus, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.

ARTICLE UM - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UM - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer où à une distance d'au moins **1 mètre** en retrait.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE UM - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA ZONE

L'implantation des constructions devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à la zone.

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

CAS PARTICULIERS

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE UM - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Aucune prescription

ARTICLE UM - 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE UM - 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel (se reporter aux croquis joints en annexe I du règlement « Définitions »)

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage environnant.

ARTICLE UM - 11 – ASPECT EXTERIEUR

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.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas :

- **aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ;**
- **aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti ou non.**

Aspect général, volume.

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 et du hameau des Hautiers. La hauteur du mur de façade comprise entre la dalle finie du rez-de-chaussée et l'égout du toit est supérieure ou au moins égale à la hauteur du toit.

Les garages en sous-sol sont interdits.

Les recommandations architecturales sur les matériaux et techniques de mises en œuvre sont référencées en annexe VII du présent règlement. (*Guide pratique du patrimoine bâti du Vexin français PNR*)

Couverture des constructions principales

Les pentes des toitures principales devront être comprises entre 35 et 45° sur l'horizontale. Toutefois elles pourront être de la même pente que la toiture de l'immeuble existant dans le cas de constructions contigües.

Les couvertures des constructions principales devront être réalisées en tuiles plates petit moule de ton terre cuite. La tuile mécanique ne pourra être utilisée qu'en rénovation d'une toiture dont elle constitue déjà le mode de couverture, en récupération ou selon le modèle similaire à l'existant.

Les tuiles de rives sont interdites.

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés et de dimension maximum : 0,80 m de largeur x 1,00 m de hauteur.

Les toitures en terrasse végétalisée ou à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40 °, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière » tel que défini en annexe I du règlement « Définitions ».

Capteurs solaires

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures, selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public.
- Les capteurs solaires seront proposés, prioritairement sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...). Dans la perspective d'une pose de centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade. Les panneaux solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade.

Concernant la construction neuve à caractère contemporain, l'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

Pour information la plaquette « l'énergie solaire, une énergie renouvelable » concernant le département du Val d'Oise est jointe en annexe IX du présent règlement.

Murs

Enduits, revêtements :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries 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 pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles , en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre; les joints seront beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

Couleur : les enduits seront généralement de ton pierre (beige soutenu) afin de s'harmoniser avec le ton des constructions traditionnelles du Vexin Français.

Les recommandations architecturales sur les matériaux et techniques de mise en œuvre sont référencées en annexe VII du présent règlement. (*Guide pratique du patrimoine bâti du Vexin français PNR*)

Ouvertures - Menuiseries extérieures

Hormis les portes de garage et des fenêtres de lucarnes, les proportions des baies seront plus hautes que larges, dans un rapport de 1,5 au minimum. Jusqu'à 80 cm de large, elles pourront 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 volets seront en bois peint d'une seule couleur de ton sobre, à deux battants et munis de renforts horizontaux ou persiennés.

Les volets persiennés repliables, en bois ou en métal, seront autorisés pour la réfection à l'identique.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Les couleurs conseillées sont les couleurs en demi-teinte : blanc cassé, gris bleu, gris clair, gris vert, beige ou foncés : gris anthracite, vert wagon, bleu marine, bordeaux lie de vin, rouge sang bœuf...

Clôtures

Les clôtures sur rue devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et pourront être constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles d'une hauteur minimum de 1,60 m,

- soit d'un grillage de ton vert, fixé sur poteaux métalliques de même couleur ou en bois doublé d'une haie vive d'essences locales : charmillles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genêts, cytises etc...

Les clôtures situées en limite des zones urbaines et naturelles ou agricoles seront constituées de grillage vert doublé d'une haie vive composée d'essences locales préconisées à l'annexe VI du présent règlement.

Garages et annexes

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci.

La couleur des couvertures et des enduits seront de même tonalité que l'habitation principale.

Les abris de jardin auront un aspect simple. Les façades pourront également être exécutées en bois .

Divers

Les antennes paraboliques devront s'intégrer dans l'environnement si elles sont visibles de la voie publique.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie. Ces éléments seront d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme:

Les éléments du patrimoine local identifiés et localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments et qu'ils respectent les prescriptions mentionnées dans « l'Inventaire détaillé du patrimoine bâti » référencé en annexe IX du présent règlement.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée. Une dérogation à cette disposition pourra être possible en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation.

ARTICLE UM - 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE UM - 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

La surface réservée aux espaces non construits et plantés devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, faux cyprès et autres conifères sont proscrits.

Les essences préconisées et celles à proscrire sont spécifiées à l'annexe VI du présent règlement.

Dans le cas où les constructions, installations ou aménagements bordent une zone N, le choix des essences sera préférentiellement issu de la liste VI-2.

Éléments de paysage identifiés et à protéger au titre de l'article L. 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme:

Les éléments de paysage identifiés localisés aux plans de zonage n° 1 et 2 doivent être préservés et garder leur vocation.

- espaces boisés identifiés (bosquets, massifs boisés)

Les **éléments de paysage plantés** seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences similaires sans compromettre l'accessibilité au domaine public.

Espaces boisés identifiés

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

CHAPITRE UEP

Extrait du rapport de présentation : **Zone d'équipements publics ou d'intérêt général**

Elle comprend le **secteur UEPa** qui n'énérge de prescriptions particulières aux articles 6,8 et 10.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**

- Les constructions ou installations à destination :

- **d'habitation** hormis celles autorisées à l'article 2,
- **d'activités industrielles,**
- **de commerce,**
- **d'hôtellerie,**
- **d'artisanat,**
- **d'exploitation agricole ou forestière.**

- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**

- **Les habitations légères de loisirs.**

- **Les carrières**

- **Les décharges**

- **Les dépôts de toute nature.**

ARTICLE UEP 2-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

- **les constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements autorisés, ainsi que les logements de fonction relatifs aux équipements autorisés.

Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article :

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Éléments de patrimoine et de paysage à protéger : les éléments de patrimoine identifiés et faisant l'objet de « fiches patrimoine » jointes en annexe du présent règlement, le petit patrimoine local, les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues à l'article UEP10, UEP11 et UEP13, en application des articles L.151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l'Urbanisme.

Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse: un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrain (effondrement, affaissement) liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci.
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

Zone de sensibilité archéologique.

Une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune.

Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Il convient de se référer à la carte des vestiges archéologiques du rapport de présentation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEP 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

1 - 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 de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

2 - 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.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UEP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la Commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surface étanche...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur d'eaux de pluie / réutilisation / infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

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

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, de fibre optique et autres réseaux câblés doivent être enterrés sur la parcelle.

4 – COLLECTE DES DECHETS

Pour toute construction nouvelle le nécessitant, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.

ARTICLE UEP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UEP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

ZONE UEP hormis le SECTEUR UEPa

Les constructions peuvent être édifiées à **l'alignement des voies publiques** ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, **ou en retrait d'au moins 1 m.**

SECTEUR UEPa

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins **3 mètres** en retrait de l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

ARTICLE UEP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions **peuvent être édifiées sur les limites séparatives**. A défaut les marges d'isolement s'imposent.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **2,50 mètres**.

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 mètres**. 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 des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

CAS PARTICULIERS

Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE UEP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

ZONE UEP hormis le SECTEUR UEPa

Aucune prescription.

SECTEUR UEPa

La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à **4 mètres**.

ARTICLE UEP 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE UEP 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ZONE UEP hormis le SECTEUR UEPa

Aucune prescription .

SECTEUR UEPa

La hauteur (H) des constructions mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit. En cas de toiture-terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

CAS PARTICULIERS

Ces dispositions ne sont pas applicables aux éléments du patrimoine identifiés et à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, faisant l'objet d'une « fiche patrimoine » jointe en annexe du présent règlement et bénéficiant de prescriptions particulières qui leur sont propres.

ARTICLE UEP 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Éléments de patrimoine identifiés et à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, faisant l'objet d'une « fiche patrimoine » jointe en annexe du présent règlement et bénéficiant de prescriptions particulières qui leur sont propres :

Les éléments du patrimoine local identifiés et localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments et qu'ils respectent les prescriptions mentionnées dans « l'Inventaire détaillé du patrimoine bâti » référencé en annexe IX du présent règlement.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée. Une dérogation à cette disposition pourra être possible en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation.

Les murs de clôture identifiés et localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique ; ils pourront être modifiés en vue de la création d'un seul accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

ARTICLE UEP 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE UEP 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Éléments de paysage identifiés et à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme:

Les éléments de paysage localisés au plan de zonage doivent être préservés et garder leur vocation.

- les plantations d'alignement remarquables

- haies arbustives et arbres isolés

Les **éléments de paysage plantés** seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences similaires sans compromettre l'accessibilité au domaine public.

Alignement d'arbres remarquables

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

Les essences locales préconisées par le Parc Naturel Régional du Vexin Français sont spécifiées à l'annexe V du présent règlement.

Haies arbustives et arbres isolés

Protection des haies, et arbres isolés avec maintien de la strate herbacée.

CHAPITRE UI

Extrait du rapport de présentation : **Zone d'activités réservées aux établissements industriels, scientifiques et techniques, commerciales, aux activités artisanales et de services.**

Elle comprend les secteurs **UIa, UIb et UIc** qui bénéficient des dispositions particulières aux articles 2,6,9 et 13.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**
- **Les installations classées pour la protection de l'environnement**, hormis celles autorisées à l'article 2.
- **Les constructions ou installations à destination :**
 - **d'habitations** hormis celles autorisées à l'article 2,
 - **d'hôtellerie**
 - **d'entrepôts** hormis celles autorisées à l'article 2,
 - **d'exploitation agricole ou forestière**
 - **de commerces** hormis celles autorisées à l'article 2,
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature à l'exception de ceux admis à l'article 2.**

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
--

ZONE UI et SECTEURS UIa, UIb et UIc

Sont autorisés :

- **Les constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient strictement indispensables à la surveillance ou au gardiennage des établissements existants ou autorisés, dans la limite d'une surface de plancher de 150 m².
- Les dépôts à l'air libre liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sols directement liés avec les travaux de construction, de voiries ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

SECTEUR UIa

Sont autorisés :

- **Les établissements de toute nature et installations classées pour la protection de l'environnement** **soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition** que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

ZONE UI et SECTEURS UIb et UIc

- **Les établissements de toute nature et installations classées pour la protection de l'environnement** **soumis à déclaration ou à enregistrement à condition** que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

SECTEURS UIb et UIc

Sont autorisés :

- **Les établissements commerciaux**
- **Les lotissements à usage d'activités commerciales**

Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article :

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la déviation de la RD 915 et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (Cf Annexe n°IV)

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

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 de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

2 - 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.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surface étanche...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur d'eaux de pluie/réutilisation/infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins **6 mètres** en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

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

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

ZONE UI et SECTEURS U1a, U1b hormis le SECTEUR U1c

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales telles que définies en annexe I du règlement « Définitions ». À défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

SECTEUR U1c

Les constructions **doivent être édifiées en retrait des limites séparatives** telles que définies en annexe I du règlement « Définitions ». Les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

REGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **2,50 mètres**.

Longueur de vue (L)

Toute baie hormis les châssis fixes équipés de verres translucides et les pavés de verre, doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à **6,00 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux modifications, extensions, surélévation de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation et à condition que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.

La distance par rapport à la limite séparative peut être diminuée **pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm**.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins **4 mètres**.

CAS PARTICULIERS

Les modifications, extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL

ZONE UI et SECTEUR UIa

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **65%** de la superficie du terrain.

SECTEUR UIb

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

SECTEUR UIc

Aucune prescription

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit. En cas de toiture-terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel (se reporter aux croquis joints en annexe I du règlement « Définitions »)

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage environnant.

ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Si les aires de stationnement sont réalisées en revêtement non imperméabilisé, elles seront prises en compte pour moitié.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les dépôts admis seront entourés d'une haie d'arbres et d'arbustes d'essences locales formant écran.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, faux cyprès et autres conifères sont proscrits.

Les essences préconisées et celles à proscrire sont spécifiées à l'annexe VI du présent règlement.

Dans le cas où les constructions, installations ou aménagements bordent une zone N, le choix des essences sera préférentiellement issu de la liste VI-2.

ZONE UI et SECTEURS UIa, UIb et UIc

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins 15% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement.

Éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme:

Les éléments de paysage localisés au plan de zonage doivent être préservés et garder leur vocation.

- Alignement d'arbres remarquables

Les **éléments de paysage plantés** seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences similaires sans compromettre l'accessibilité au domaine public.

Alignement d'arbres remarquables

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

Les essences locales préconisées par le Parc Naturel Régional du Vexin Français sont spécifiées à l'annexe VI du présent règlement.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »

CHAPITRE AU1

Extrait du rapport de présentation : Zone à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble à usage d'habitation

Cette zone comprend des terrains non équipés destinés à une urbanisation future à usage d'habitation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble compatible avec les « orientations d'aménagement et de programmation ».

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**
- Les installations classées pour la protection de l'environnement .
- Les constructions ou installations à destination :
 - d'activités industrielles,
 - d'hôtellerie
 - d'entrepôts,
 - d'exploitation agricole ou forestière
 - de commerces
 - d'artisanat
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les mobil-homes,
- Les dépôts de toute nature sauf à usage agricole ou forestier,
- Les carrières.
- Les décharges.

ARTICLE AU1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'urbanisation de la zone devra s'effectuer sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation qui lui est applicable.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse: un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrain (effondrement, affaissement) liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci.
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

Zone de sensibilité archéologique.

Une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune.

Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Il convient de se référer à la carte des vestiges archéologiques du rapport de présentation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1- 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

Les accès et la voirie devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à la zone.

1 - 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 de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

2 - 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.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE AU1- 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la Commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé.

Les installations doivent être conçues pour être branchées aux frais de bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surface étanche...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur d'eaux de pluie/réutilisation/infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

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

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, de fibre optique et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

4 – COLLECTE DES DÉCHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant deux logements ou plus, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.

ARTICLE AU1- 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE AU1- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux abris de jardin (§ « Définitions » Annexe I du règlement) d'une surface de plancher maximale de 15 m² et aux piscines non couvertes.

ARTICLE AU1- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE LA ZONE

L'implantation des constructions devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à la zone.

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

CAS PARTICULIERS

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE AU1- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Aucune prescription

ARTICLE AU1- 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE AU1- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel (se reporter aux croquis joints en annexe I du règlement « Définitions »)

La hauteur des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder **2,50 mètres** à l'égout du toit ou au point le plus haut de l'acrotère, sauf dans un but d'harmonisation architecturale.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et des équipements dans le site est de nature à porter atteinte au paysage et au bâti environnants.

ARTICLE AU1- 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas :

- **aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ;**
- **aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti ou non.**

Aspect général, volume.

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 et du hameau des Hautiers.

La hauteur du mur de façade comprise entre la dalle finie du rez-de-chaussée et l'égout du toit est supérieure ou au moins égale à la hauteur du toit.

Les garages en sous-sol sont interdits.

Les recommandations architecturales sur les matériaux et techniques de mise en œuvre sont référencées en annexe VII du présent règlement. (*Guide pratique du patrimoine bâti du Vexin français PNR*).

Couverture des constructions principales

Les pentes des toitures principales devront être comprises entre 35 et 45° sur l'horizontale. Toutefois elles pourront être de la même pente que la toiture de l'immeuble existant dans le cas de constructions contigües.

Les couvertures des constructions principales devront être réalisées en tuiles plates petit moule de ton terre cuite .

Les tuiles de rives sont interdites.

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés et de dimension maximum : 0,80 m de largeur x 1,00 m de hauteur.

Les toitures en terrasse végétalisée ou à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40 °, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière » tel que défini en annexe I du règlement « Définitions ».

Capteurs solaires

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures, selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public.
- Les capteurs solaires seront proposés, prioritairement sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...). Dans la perspective d'une pose de centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade. Les panneaux solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade.

Concernant la construction neuve à caractère contemporain, l'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

Murs

Enduits, revêtements :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries 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 pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles , en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre; les joints seront beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

Couleur : les enduits seront généralement de ton pierre (beige soutenu) afin de s'harmoniser avec le ton des constructions traditionnelles du Vexin Français.

Les recommandations architecturales sur les matériaux et techniques de mise en œuvre sont référencées en annexe VII du présent règlement. (*Guide pratique du patrimoine bâti du Vexin français PNR*)

Ouvertures - Menuiseries extérieures

Hormis les portes de garage et des fenêtres de lucarnes, les proportions des baies seront plus hautes que larges, dans un rapport de 1,5 au minimum. Jusqu'à 80 cm de large, elles pourront être carrées.

Les encadrements des fenêtres et des portes ne seront pas saillant mais au nu du mur. Les linteaux ne seront pas apparents.

Les volets seront en bois peint d'une seule couleur de ton sobre, à deux battants et munis de renforts horizontaux ou persiennés.

Les volets persiennés repliables, en bois ou en métal, seront autorisés pour la réfection à l'identique.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Les couleurs conseillées sont les couleurs en demi-teinte : blanc cassé, gris bleu, gris clair, gris vert, beige ou foncés : gris anthracite, vert wagon, bleu marine, bordeaux lie de vin, rouge sang bœuf...

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux vérandas.

Clôtures

Les clôtures sur rue devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et pourront être constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles d'une hauteur minimum de 1,60 m,

- soit d'un grillage de ton vert, fixé sur poteaux métalliques de même couleur ou en bois doublées d'une haie vive d'essences locales : charmillles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genêts, cytises etc...

Les clôtures situées en limite des zones urbaines et naturelles ou agricoles seront constituées de grillage vert doublé d'une haie vive composée d'essences locales préconisées à l'annexe VI du présent règlement.

Garages et annexes

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci.

La couleur des couvertures et des enduits seront de même tonalité que l'habitation principale.

Les abris de jardin auront un aspect simple. Les façades pourront également être exécutées en bois .

Divers

Les antennes paraboliques devront s'intégrer dans l'environnement si elles sont visibles de la voie publique.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie. Ces éléments seront d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

ARTICLE AU1- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les parcs de stationnement en sous-sol ne sont autorisés que pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient particulièrement bien intégrés dans leur environnement et dans le paysage et qu'ils ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE AU1- 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES
--

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, faux cyprès et autres conifères sont proscrits.

Les essences préconisées et celles à proscrire sont spécifiées à l'annexe VI du présent règlement.

Dans le cas où les constructions, installations ou aménagements bordent une zone N, le choix des essences sera préférentiellement issu de la liste VI-2.

CHAPITRE AU3

Extrait du rapport de présentation : Zone à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble à usage d'habitation

Cette zone comprend des terrains non équipés destinés à une urbanisation future à usage d'habitation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble compatible avec les « orientations d'aménagement et de programmation ».

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement .
- Les constructions ou installations à destination :
 - d'activités industrielles,
 - d'hôtellerie
 - d'entrepôts,
 - d'exploitation agricole ou forestière
 - de commerces
 - d'artisanat
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les mobil-homes,
- Les dépôts de toute nature sauf à usage agricole ou forestier,
- Les carrières.
- Les décharges.

ARTICLE AU3-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'urbanisation de la zone devra s'effectuer sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation qui lui est applicable.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse: un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrain (effondrement, affaissement) liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci.
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

Zone de sensibilité archéologique.

Une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune.

Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Il convient de se référer à la carte des vestiges archéologiques du rapport de présentation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3- 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

Les accès et la voirie devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à la zone.

1 - 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 de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

2 - 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.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE AU3- 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la Commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé.

Les installations doivent être conçues pour être branchées aux frais de bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surface étanche...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur d'eaux de pluie/réutilisation/infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

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

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, de fibre optique et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

4 – COLLECTE DES DÉCHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant deux logements ou plus, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.

ARTICLE AU3- 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE AU3- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux abris de jardin (§ « Définitions » Annexe I du règlement) d'une surface de plancher maximale de 15 m² et aux piscines non couvertes.

ARTICLE AU3- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE LA ZONE

L'implantation des constructions devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à la zone.

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

CAS PARTICULIERS

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE AU3- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Aucune prescription

ARTICLE AU3- 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE AU3- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel (se reporter aux croquis joints en annexe I du règlement « Définitions »)

La hauteur des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder **2,50 mètres** à l'égout du toit ou au point le plus haut de l'acrotère, sauf dans un but d'harmonisation architecturale.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et des équipements dans le site est de nature à porter atteinte au paysage et au bâti environnants.

ARTICLE AU3- 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas :

- **aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ;**
- **aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti ou non.**

Aspect général, volume.

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 et du hameau des Hautiers.

La hauteur du mur de façade comprise entre la dalle finie du rez-de-chaussée et l'égout du toit est supérieure ou au moins égale à la hauteur du toit.

Les garages en sous-sol sont interdits.

Les recommandations architecturales sur les matériaux et techniques de mise en œuvre sont référencées en annexe VII du présent règlement. (*Guide pratique du patrimoine bâti du Vexin français PNR*).

Couverture des constructions principales

Les pentes des toitures principales devront être comprises entre 35 et 45° sur l'horizontale. Toutefois elles pourront être de la même pente que la toiture de l'immeuble existant dans le cas de constructions contigües.

Les couvertures des constructions principales devront être réalisées en tuiles plates petit moule de ton terre cuite. La tuile mécanique ne pourra être utilisée qu'en rénovation d'une toiture dont elle constitue déjà le mode de couverture, en récupération ou selon le modèle similaire à l'existant.

Les tuiles de rives sont interdites.

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés et de dimension maximum : 0,80 m de largeur x 1,00 m de hauteur.

Les toitures en terrasse végétalisée ou à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40 °, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière » tel que défini en annexe I du règlement « Définitions ».

Capteurs solaires

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures, selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public.
- Les capteurs solaires seront proposés, prioritairement sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...). Dans la perspective d'une pose de centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade. Les panneaux solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade.

Concernant la construction neuve à caractère contemporain, l'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

Murs

Enduits, revêtements :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries 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 pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles , en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre; les joints seront beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

Couleur : les enduits seront généralement de ton pierre (beige soutenu) afin de s'harmoniser avec le ton des constructions traditionnelles du Vexin Français.

Les recommandations architecturales sur les matériaux et techniques de mise en œuvre sont référencées en annexe VII du présent règlement. (*Guide pratique du patrimoine bâti du Vexin français PNR*)

Ouvertures - Menuiseries extérieures

Hormis les portes de garage et des fenêtres de lucarnes, les proportions des baies seront plus hautes que larges, dans un rapport de 1,5 au minimum. Jusqu'à 80 cm de large, elles pourront être carrées.

Les encadrements des fenêtres et des portes ne seront pas saillant mais au nu du mur. Les linteaux ne seront pas apparents.

Les volets seront en bois peint d'une seule couleur de ton sobre, à deux battants et munis de renforts horizontaux ou persiennés.

Les volets persiennés repliables, en bois ou en métal, seront autorisés pour la réfection à l'identique.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Les couleurs conseillées sont les couleurs en demi-teinte : blanc cassé, gris bleu, gris clair, gris vert, beige ou foncés : gris anthracite, vert wagon, bleu marine, bordeaux lie de vin, rouge sang bœuf...

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux vérandas.

Clôtures

Les clôtures sur rue devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et pourront être constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles d'une hauteur minimum de 1,60 m,
- soit d'un grillage de ton vert, fixé sur poteaux métalliques de même couleur ou en bois doublées d'une haie vive d'essences locales : charmillles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genêts, cytises etc...

Les clôtures situées en limite des zones urbaines et naturelles ou agricoles seront constituées de grillage vert doublé d'une haie vive composée d'essences locales préconisées à l'annexe VI du présent règlement.

Garages et annexes

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci.

La couleur des couvertures et des enduits seront de même tonalité que l'habitation principale.

Les abris de jardin auront un aspect simple. Les façades pourront également être exécutées en bois .

Divers

Les antennes paraboliques devront s'intégrer dans l'environnement si elles sont visibles de la voie publique.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie.

Ces éléments seront d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

ARTICLE AU3- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les parcs de stationnement en sous-sol ne sont autorisés que pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient particulièrement bien intégrés dans leur environnement et dans le paysage et qu'ils ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE AU3- 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, faux cyprès et autres conifères sont proscrits.
Les essences préconisées et celles à proscrire sont spécifiées à l'annexe VI du présent règlement.
Dans le cas où les constructions, installations ou aménagements bordent une zone N, le choix des essences sera préférentiellement issu de la liste VI-2.

CHAPITRE 2 AU

Extrait du rapport de présentation :

Cette zone non réglementée comprend des terrains non équipés destinés à une urbanisation future à vocation principale d'habitat sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations et occupations du sol de toute nature sont interdites sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

sont admis :

- Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après :

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
Certains secteurs de la commune peuvent être exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Il n'y a pas de distance minimale fixée à cet article.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Il n'y a pas de distance minimale fixée à cet article.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉES

Non réglementé.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES « A »

CHAPITRE A

Cette zone agricole est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Elle comprend le **secteur Ap** qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 1 et 2.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations et occupations du sol de toute nature sont interdites sauf celles autorisées à l'article 2.

Secteur Ap

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles communes à la zone

– **les constructions ou installations à destination :**

➤ agricole

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

ZONE A hormis Secteur Ap

Sont autorisées sous conditions :

- **Les constructions, extensions, installations et occupations du sol nécessaires à la gestion des exploitations si les conditions définies par arrêté préfectoral et arrêté ministériel en vigueur, sont respectées.**

- **Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente sont indispensables dans le cadre de l'activité** intégrées au bâtiment agricole ou exceptionnellement situées à proximité immédiate du bâtiment d'activité tout en respectant les normes en vigueur et dans la limite d'une surface de plancher maximale de **250 m²**.

- **le changement de destination** de bâtiments localisés sur le plan de zonage ou **l'extension limitée** de bâtiments d'habitation, sous réserve que la surface de plancher après extension n'excède pas **20%** de la surface de plancher existante et dès lors que ce changement de destination ou cette extension ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

- **Les équipements publics ou d'intérêt collectif** dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone agricole et s'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.

- **les dépôts liés aux activités autorisées** à condition que toutes les dispositions soient prises pour qu'il n'y ait pas d'atteinte à l'environnement.

- **les installations techniques diverses** et leurs édicules nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs d'intérêt général qui ne constituent pas des bâtiments et répondant à la réglementation en vigueur.

- **Les abris de jardin**, à condition d'être liés aux constructions existantes à destination d'habitation. Ces abris de jardin doivent être implantés à moins de 20 mètres de la construction existante.

- **La création de piscines**, dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol sur le terrain d'assiette d'une construction existante à destination d'habitation. La piscine doit être implantée à moins de 20 mètres de la construction existante.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Éléments de patrimoine et de paysage à protéger : le petit patrimoine local, les sentes, les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues à l'article A3, A11 et A13, en application des articles L. 123-1-5 -III-2° et L.123-1-5-IV-1° du Code de l'Urbanisme.

Risque d'effondrement lié à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre de constructions : un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de carrières souterraines abandonnées.

Dans ces secteurs toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol doit être soumise à l'avis du service de l'Etat compétent en matière de carrières, selon les indications portées dans la Servitude d'Utilité Publique correspondante.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions.

Le bénéficiaire de l'autorisation sera tenu de se conformer préalablement à la réalisation du projet, aux conditions spéciales qui lui sont prescrites. Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes. A l'intérieur du ou des périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse: un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrain (effondrement, affaissement) liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci.
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

Zone de sensibilité archéologique.

Une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune.

Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Il convient de se référer à la carte des vestiges archéologiques du rapport de présentation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la

conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme.

Risque d'inondation pluviale.

Des **axes d'écoulement pluvial** sont situés sur la commune. En conséquence, toute nouvelle construction ainsi que tout remblai et clôture susceptibles de faire obstacle à l'écoulement seront interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la déviation de la RD 915 et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (Cf Annexe n°..)

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande de défrichement (article L.311-1 et suivants du code forestier) portant sur cet espace est rejetée de plein droit.

En dehors des exceptions mentionnées ci-après conformément à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable auprès du service forestier de la Direction Départementale des Territoires.

En espace boisé classé (EBC), aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Lisière de massif boisé de plus de 100 hectares :

Toutes constructions et installations nouvelles dans une bande de 50 m à compter des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares localisées au plan de zonage 1 / 2 sont interdites à l'exception de la réfection et de l'extension limitée des constructions existantes, des installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière, des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de sylviculture ou forestières.

La limite des massifs et de leur lisière inconstructible sera appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle du service gestionnaire concerné.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

SENTES ET CHEMINS PIETONNIERS

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application L. 123-1-5-IV 1° du Code de l'Urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Lorsque les bâtiments ne peuvent être raccordés au réseau public pour des raisons d'éloignement ou des difficultés techniques, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements nécessaires.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public. En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle est tenue de posséder un système d'assainissement conforme et en bon état de fonctionnement afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.

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

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surface étanche...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur d'eaux de pluie/réutilisation/infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, pylônes, etc...)

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement de **6 m** minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Aucune prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 10 m² par unité foncière

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions **à usage d'habitations** autorisées à l'article A2 et non intégrées au bâtiment agricole, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit, excepté pour les aménagements de volumes bâtis existants.

La hauteur (H) des abris de jardin, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne peut excéder **2,20 mètres** à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments d'exploitation agricole et les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades

Les parois verticales des bâtiments agricoles devront être habillées extérieurement de clins de bois en pose verticale.

Couverture

Les couvertures des bâtiments agricoles, autres que les serres, seront de ton brun foncé ou anthracite foncé.

Clôtures:

Les clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole, seront exclusivement constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes.

Éléments de patrimoine identifiés et à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, faisant l'objet d'une « fiche patrimoine » jointe en annexe du présent règlement et bénéficiant de prescriptions particulières qui leur sont propres:

Les éléments du patrimoine local identifiés et localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments et qu'ils respectent les prescriptions mentionnées dans les « Fiches du patrimoine identifié » référencées en annexe IX du présent règlement.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée. Une dérogation à cette disposition pourra être possible en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation.

Les murs de clôture identifiés et localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique ; ils pourront être modifiés en vue de la création d'un seul accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès, autres conifères et lauriers sont interdits.

Éléments de paysage identifiés et à protéger au titre de l'article L. 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme:

Les éléments de paysage identifiés localisés aux plans de zonage n° 1 et 2 doivent être préservés et garder leur vocation.

- Espaces boisés identifiés (bosquets, massifs boisés)
- Haies arbustives
- Alignement d'arbres remarquables
- Landes et prairies
- Friches et pelouses calcicoles
- Mares, plan d'eau
- Cours d'eau
- Sentes enherbées

Espaces boisés identifiés – Alignement d'arbres remarquables

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

Les essences locales préconisées par le Parc Naturel Régional du Vexin Français sont spécifiées à l'annexe V du présent règlement.

Haies bocagères et arbres isolés

Protection des haies, et arbres isolés avec maintien de la strate herbacée.

Sentes enherbées

Maintien du couvert végétal.

Interdiction de réaliser des travaux aratoires, des semis, plantations ou boisements.

Landes et prairies

Maintien du couvert végétal en prairie (milieu herbacé ouvert).

Interdiction de réaliser des travaux aratoires, des semis, plantations ou boisements

Friches et pelouses calcicoles

Maintien des friches calcaires. Interdiction de réaliser des plantations ou boisements ; autorisation de travaux visant à restaurer les pelouses initiales.

Mares

Les mares doivent être pérennisées. Il ne sera pas effectué de travaux autres que ceux visant un curage partiel et régulier, fractionné dans le temps destiné à empêcher l'atterrissement des mares.

Cours d'eau

Dans un souci de préservation de la ressource en eau, les traitements phytocides sont interdits sur ces milieux. Des bandes tampons enherbées seront maintenues de part et d'autre du cours d'eau.

Le drainage ou autres actions susceptibles de détruire l'alimentation ou l'hydromorphie des habitats humides sont interdits.

Le recalibrage des cours d'eau est interdit.

CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux travaux d'entretien et de restauration écologique (fauchage avec exportation, réouverture de milieu par débroussaillage, étrepage et création de mares peu profonde, curage...) ;

- aux travaux nécessaires à l'entretien et la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau (bassin de rétention, captage d'eau potable...).

- à la gestion courante des infrastructures naturelles (taille...).

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande de défrichement (article L.311-1 et suivants du code forestier) portant sur cet espace est rejetée de plein droit.

En dehors des exceptions mentionnées ci-après conformément à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable auprès du service forestier de la Direction Départementale des Territoires.

En espace boisé classé (EBC), aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Lisière de massif boisé de plus de 100 hectares :

Toutes constructions et installations nouvelles dans une bande de 50 m à compter des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares localisées au plan de zonage 1 / 2 sont interdites à l'exception de la réfection et de l'extension limitée des constructions existantes, des installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière, des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de sylviculture ou forestières.

La limite des massifs et de leur lisière inconstructible sera appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle du service gestionnaire concerné.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES « N »

CHAPITRE N

Cette zone naturelle est protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages

Elle comprend les **secteurs Na** (*activités équestres*) et **Nb** qui bénéficient de dispositions particulières à l'article 2.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations et occupations du sol de toute nature sont interdites sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ZONE N sauf secteurs Na et Nb

- **L'extension des habitations existantes** régulièrement autorisées, sous réserve que la Surface de plancher après extension n'excède pas 30% de la surface de plancher existante, dans une limite maximum de 250 m².

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- . les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri,
- . les constructions provisoires et les caravanes,
- . les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60 m².

- **Les abris de jardin**, à condition d'être liés aux constructions existantes à destination d'habitation. Ces abris de jardin doivent être implantés à moins de 20 mètres de la construction existante.

- **La création de piscines**, dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol sur le terrain d'assiette d'une construction existante à destination d'habitation. La piscine doit être implantée à moins de 20 mètres de la construction existante.

- **Les abris pour animaux**, dans la limite d'un abri de 40 m² maximum d'emprise au sol par tranche entamée de 5000 m² de superficie de terrain.

- **Les abris pour stationnement non clos**, à condition d'être attenants à la construction existante à destination d'habitation. La condition que l'abri pour stationnement non clos soit attenant à la construction

existante peut ne pas s'appliquer lorsque la construction existante est située en zone urbaine ou lorsqu'il existe une continuité bâtie entre la construction existante et l'abri pour stationnement non clos.

Secteur Na

- les constructions et installations liées au fonctionnement d'une halte équestre et des équipements qui lui sont liés : manège, écuries, boxes pour chevaux, remise, bureaux, stationnement ...

Secteur Nb

- les constructions à usage d'abris de jardin sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 10 m² par jardin.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Éléments de patrimoine et de paysage à protéger : le petit patrimoine local, les sentes, les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues à l'article N3, N11 et N13, en application des articles L. 123-1-5 -III-2° et L.123-1-5-IV-1° du Code de l'Urbanisme.

Risque d'effondrement lié à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre de constructions : un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de carrières souterraines abandonnées.

Dans ces secteurs toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol doit être soumise à l'avis du service de l'Etat compétent en matière de carrières, selon les indications portées dans la Servitude d'Utilité Publique correspondante.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions.

Le bénéficiaire de l'autorisation sera tenu de se conformer préalablement à la réalisation du projet, aux conditions spéciales qui lui sont prescrites. Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes. A l'intérieur du ou des périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse: un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrain (effondrement, affaissement) liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci.
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

Zone de sensibilité archéologique.

Une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune.

Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Il convient de se référer à la carte des vestiges archéologiques du rapport de présentation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme.

Risque d'inondation pluviale.

Des **axes d'écoulement pluvial** sont situés sur la commune. En conséquence, toute nouvelle construction ainsi que tout remblai et clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement seront interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la déviation de la RD 915 et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (Cf Annexe n°IV)

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande de défrichement (article L.311-1 et suivants du code forestier) portant sur cet espace est rejetée de plein droit.

En dehors des exceptions mentionnées ci-après conformément à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable auprès du service forestier de la Direction Départementale des Territoires.

En espace boisé classé (EBC), aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Lisière de massif boisé de plus de 100 hectares :

Toutes constructions et installations nouvelles dans une bande de 50 m à compter des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares localisées au plan de zonage 1 / 2 sont interdites à l'exception de la réfection et de l'extension limitée des constructions existantes, des installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière, des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de sylviculture ou forestières.

La limite des massifs et de leur lisière inconstructible sera appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle du service gestionnaire concerné.

Protection du captage d'eau potable. Des captages d'alimentation en eau potable de ... font l'objet d'un projet de mise en place de périmètres de protection. Toutes les mesures devront être prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique lorsque la Déclaration d'Utilité Publique sera instituée par arrêté préfectoral. (*Localisation*)

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de

sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

SENTES ET CHEMINS PIETONNIERS

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application L. 123-1-5-IV 1° du Code de l'Urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

Il s'agit de :

- Sente des Sansons
- Chemin de Chaumont en Vexin ou de Neuilly-En-Vexin à Bréançon
- Sente du Heaulme à Marines
- Chemin du Heaulme et sente des Chiens morts
- Chemin du ruisseau à lin
- Sente du Bois poulet
- Chemin des Anglais
- Chemin du clos des Levrières
- Promenade de Kington
- Chemin des Morts
- Sente des Gradins
- Chemin des plants
- Sente des Hautiers
- Chemin de Meru
- Vieux chemin de Marines
- Chemin de la Lévière
- Chemin de Marines à Valmondois
- Route de Bréançon
- Chemin de la Procession
- Vieux chemin de Chars

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Lorsque les bâtiments ne peuvent être raccordés au réseau public pour des raisons d'éloignement ou des difficultés techniques, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements nécessaires.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public. En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle est tenue de posséder un système d'assainissement conforme et en bon état de fonctionnement afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.

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

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surface étanche...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur d'eaux de pluie/réutilisation/infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abribus, pylônes, etc...)

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement de **6 m** minimum par rapport aux limites séparatives.

SECTEURS Na et Nb

Les constructions autorisées peuvent s'implanter en limites séparatives ou en recul de 1m. au minimum de l'alignement des voies publiques ou privées.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes etc...).

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Aucune prescription

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Hormis en secteurs Na et Nb, l'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 10 m² par unité foncière.

L'emprise au sol des abris pour stationnement non clos ne peut excéder 30 m² par unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions autorisées à l'article N2, mesurée à partir du terrain naturel définie en annexe I du présent règlement et ne peut excéder **7 m.** à l'égout du toit, excepté pour les aménagements de volumes bâtis existants.

La hauteur des abris pour animaux, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 3,5 m au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des abris pour stationnement non clos, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 2,5 m à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

SECTEUR Na

La hauteur (H) des constructions à l'égout du toit définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **5 m.**

ZONE N et SECTEUR Nb

La hauteur (H) des abris de jardin, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne peut excéder **2,20 mètres** à l'égout du toit.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les abris de jardin et les abris pour animaux doivent être en bois.

SECTEUR Na

Couverture :

Les toitures seront réalisées en tuiles plates de couleur brun clair nuancé.

Les toitures de constructions nécessaires au logement des chevaux et les annexes pourront être réalisées en plaques de fibre-ciment de teinte brun ocré.

Murs :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries (parpaings, briques creuses...) seront talochés et/ou grattés de couleur beige soutenu.

Les bardages seront en clins de bois teintés foncé mat.

Les maçonneries en pierre ou en moellons sont mises en oeuvre suivant des techniques traditionnelles en particulier le moellon ordinaire, lameulière et le grès seront rejointoyés à la chaux avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

SECTEUR Nb

Clôtures

Les murs de clôture devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Éléments de patrimoine identifiés et à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, faisant l'objet d'une « fiche patrimoine » jointe en annexe du présent règlement et bénéficiant de prescriptions particulières qui leur sont propres :

Les éléments du patrimoine local identifiés et localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments et qu'ils respectent les prescriptions mentionnées dans les « Fiches du patrimoine identifié » référencées en annexe VIII du présent règlement.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée. Une dérogation à cette disposition pourra être possible en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation.

Les murs de clôture identifiés et localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique ; ils pourront être modifiés en vue de la création d'un seul accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits.

Éléments de paysage identifiés et à protéger au titre de l'article L. 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés localisés aux plans de zonage n° 1 et 2 doivent être préservés et garder leur vocation.

- Espaces boisés identifiés (bosquets, massifs boisés...)
- Espaces boisés humides
- Haies arbustives
- Parcs et jardins
- Landes et prairies
- Friches et pelouses calcicoles
- Alignement d'arbres remarquables
- Verger, vignes
- Mares, étangs, plans d'eau
- Cours d'eau
- Sentes enherbées

Les parcs et jardins identifiés doivent être préservés et garder leur vocation de jardin.

Espaces boisés identifiés et alignement d'arbres remarquables

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

Les essences locales préconisées par le Parc Naturel Régional du Vexin Français sont spécifiées à l'annexe V du présent règlement.

Haies bocagères et arbres isolés

Protection des haies, et arbres isolés avec maintien de la strate herbacée.

Verger, vignes

Protection des vergers et vignes avec maintien de la strate herbacée et mise en place d'une gestion par pâturage extensif ou fauche. Plantations avec des variétés anciennes et locales. Possibilité d'installer des nichoirs à chevêches

Sentes enherbées

Maintien du couvert végétal.

Interdiction de réaliser des travaux aratoires, des semis, plantations ou boisements.

Landes et prairies

Maintien du couvert végétal en prairie (milieu herbacé ouvert).

Interdiction de réaliser des travaux aratoires, des semis, plantations ou boisements

Friches et pelouses calcicoles

Maintien des friches calcaires. Interdiction de réaliser des plantations ou boisements ; autorisation de travaux visant à restaurer les pelouses initiales.

Mares

Les mares doivent être pérennisées. Il ne sera pas effectué de travaux autres que ceux visant un curage partiel régulier et fractionné dans le temps, destiné à empêcher l'atterrissement des mares.

Cours d'eau

Dans un souci de préservation de la ressource en eau, les traitements phytocides sont interdits sur ces milieux. Des bandes tampons enherbées seront maintenues de part et d'autre du cours d'eau.

Le drainage ou autres actions susceptibles de détruire l'alimentation ou l'hydromorphie des habitats humides sont interdits.

Le recalibrage des cours d'eau est interdit.

CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux travaux d'entretien et de restauration écologique (fauchage avec exportation, réouverture de milieu par débroussaillage, étrépage et création de mares peu profonde, curage...) ;

- aux travaux nécessaires à l'entretien et la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau (bassin de rétention, captage d'eau potable...).

- à la gestion courante des infrastructures naturelles (taille...).

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande de défrichement (article L.311-1 et suivants du code forestier) portant sur cet espace est rejetée de plein droit.

En dehors des exceptions mentionnées ci-après conformément à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable auprès du service forestier de la Direction Départementale des Territoires.

En espace boisé classé (EBC), aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,

- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Lisière de massif boisé de plus de 100 hectares :

Toutes constructions et installations nouvelles dans une bande de 50 m à compter des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares localisées au plan de zonage 1 / 2 sont interdites à l'exception de la réfection et de l'extension limitée des constructions existantes, des installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière, des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de sylviculture ou forestières.

La limite des massifs et de leur lisière inconstructible sera appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle du service gestionnaire concerné.

ANNEXES

I	Définitions	105
II	Rappel des articles du Code de l'Urbanisme qui restent applicables complémentirement aux dispositions du PLU	127
III	Normes de stationnement	128
IV	Arrêté préfectoral relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit	132
V	Mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – retrait gonflement des sols argileux	134
VI	Liste des végétaux à privilégier Liste des végétaux à proscrire	138
VII	Recommandations architecturales	141
VIII	Tableau de correspondance ancienne / nouvelle références du Code de l'Urbanisme	143
IX	Inventaire détaillé du patrimoine bâti	144

ANNEXE I

DEFINITIONS

SOMMAIRE

	Pages
Zonage	106
Occupation du sol	109
Voirie	111
Terrain	113
Implantation, forme et volume des constructions	115
Hauteur	122
Surface de plancher	124
Divers	125

INDEX ALPHABETIQUE DES MOTS ET EXPRESSIONS

DESIGNATION	PAGE	DESIGNATION	PAGE
Abri de jardin	109	Marge d'isolement	115
Accès	113	Marge de recul	115-119
Adaptations Mineures	125	Mise en demeure d'acquérir	115
Affouillement de sol	109	Modification, extension, surélévation de bâtiment	121
Alignement	115	Parcelle	113
Annexes	109	Secteur	106
Clotures	113	Servitude d'utilité publique	126
Déclaration d'utilité publique	125	Surface de plancher	124
Dérogation	125	Sol fini	123
Droit de préemption urbain	125	Terrain, unité foncière	111
Emplacement réservé	108	Voirie et réseaux divers (VRD)	114
Emprise et plateforme d'une voie	112	Voie publique	111
Espace boisé classé	108	Voie privée	111
Espaces verts libres en pleine terre	113	Voie en impasse	111
Exhaussement de sol	109	Zonage	106
Groupe d'habitations	109	Zone	106
Groupe de constructions	121	Zone naturelle	107
Hauteur	122	Zone urbaine	106
Installations classées	109	Zone d'activité	107
Limites séparatives d'un terrain	115-117	Zone à urbaniser	106
Lotissement	110	Zone agricole	107
		Zone non aedificandi	112

Z O N A G E

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. À chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N, A ...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, N, A ...).

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. : UA, UG...).

ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser dite zone « AU » les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dites zones « N », elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

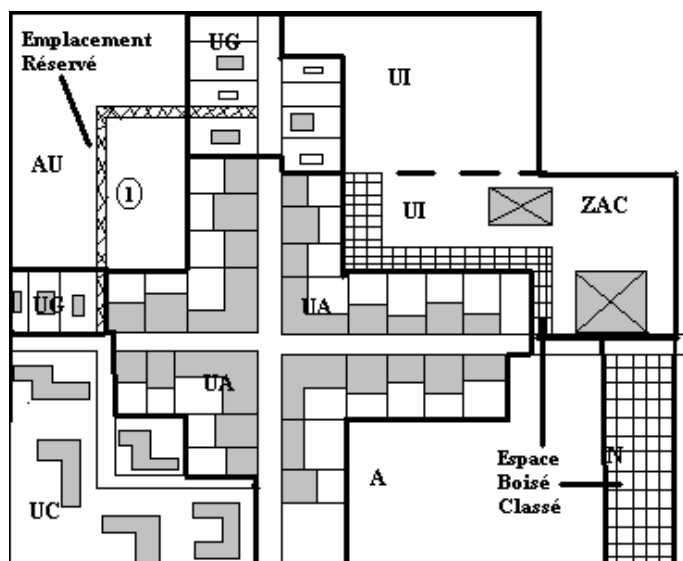
ZONES D'ACTIVITES

Ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, des entreprises ou des bureaux. Elles sont désignées par le sigle UI.

Une zone industrielle est une zone d'activités recevant plus particulièrement les entreprises industrielles.

On désigne par l'expression « zone de fait » (correspondant au sigle UIB), une zone d'activité ancienne où l'implantation s'est faite sans plan d'aménagement d'ensemble.

Ce zonage se justifie lorsque les entreprises existantes ou susceptibles d'être implantées gèrent des nuisances (sonores, olfactives...) rendant délicate leur intégration avec les habitations.



EMPLACEMENT RESERVE :

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

ESPACE BOISE CLASSE :

Le PLU peut désigner des espaces boisés dits classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping,...). La demande de défrichement est rejetée de plein droit. Les coupes et abattages d'arbres son soumis à déclaration préalable auprès de la Direction Départementale des Territoires.

OCCUPATION DU SOL

ABRI DE JARDIN :

Un abri de jardin est une petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 2 ha et si sa profondeur excède 2 mètres.

ANNEXES

Les « constructions annexes » sont définies comme des constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les piscines .

EMPRISE AU SOL :

Article R*420-1 du Code de l'urbanisme modifié par décret n°2014-253 du 27 février 2014 - art. 4

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'un permis d'aménager si sa superficie est supérieure ou égale à 2 ha (article R421-19k du Code de l'Urbanisme) et si sa hauteur excède 2 mètres.

GROUPE D'HABITATIONS :

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

INSTALLATION CLASSEE :

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

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

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

LOTISSEMENT :

C'est la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Le lotissement est constitué dès le 1er détachement.

La création d'un lotissement est subordonnée à une déclaration préalable ou un permis d'aménager.

VOIRIE

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le POS prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc.).

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

ZONE NON AEDIFICANDI :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

TERRAIN

ACCES

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

ESPACES VERTS LIBRES EN PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable
- sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comportera que le passage éventuel de réseaux (électricité, eau potable, eaux usées, pluviales)
- il doit pouvoir recevoir des plantations

Les aires de stationnement, leurs accès ainsi que les espaces aménagés en dalles alvéolées engazonnées sont exclus des surfaces de pleine terre.

CLOTURE

Une clôture est un ouvrage qui sert à enclore un espace. Elle matérialise la limite entre le domaine privé et le domaine public. Elle est élevée sur l'alignement (actuel ou futur).

Une clôture peut également délimiter deux propriétés distinctes lorsqu'elle est édifiée sur les limites séparatives.

Il convient de distinguer :

LA PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN** constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

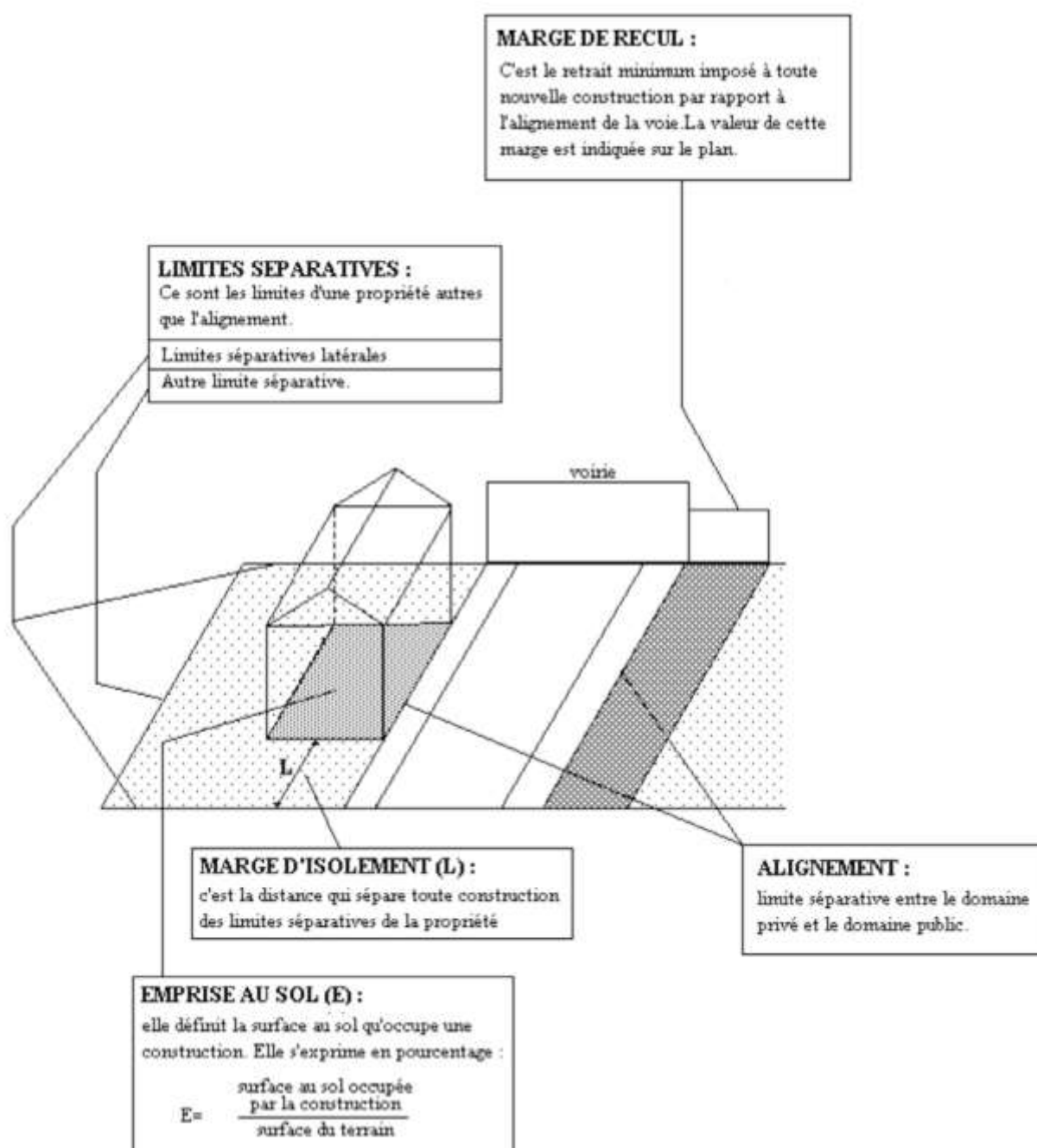
VOIRIE ET RÉSEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Voir définitions et exemples pages suivantes.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan d'occupation des sols ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...) .

Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant son approbation. Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc...).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie.

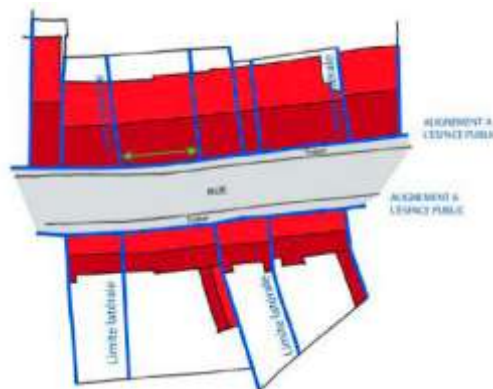
TYPE D'IMPLANTATION

- **Ordre continu**

Planter le bâtiment à l'alignement de la voie de limite en limite de propriété.

Affirmer l'urbanisation plus dense du quartier

Privilégier les systèmes de porches desservant les espaces de parkings et jardins à l'arrière de la parcelle.



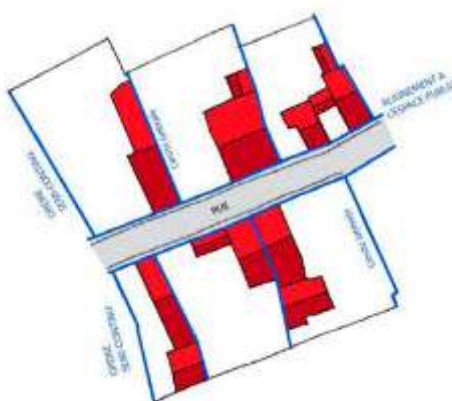
- **Ordre semi-continu**

Planter au moins une partie du bâtiment à l'alignement sur l'espace public.

Un mur pourra venir marquer l'alignement sur le restant du linéaire.

L'objectif est de créer une aération du tissu urbain tout en préservant la structuration linéaire de la rue.

L'implantation sur une limite séparative permet de disposer au mieux de l'espace végétal de la parcelle.



LIMITES SEPARATIVES

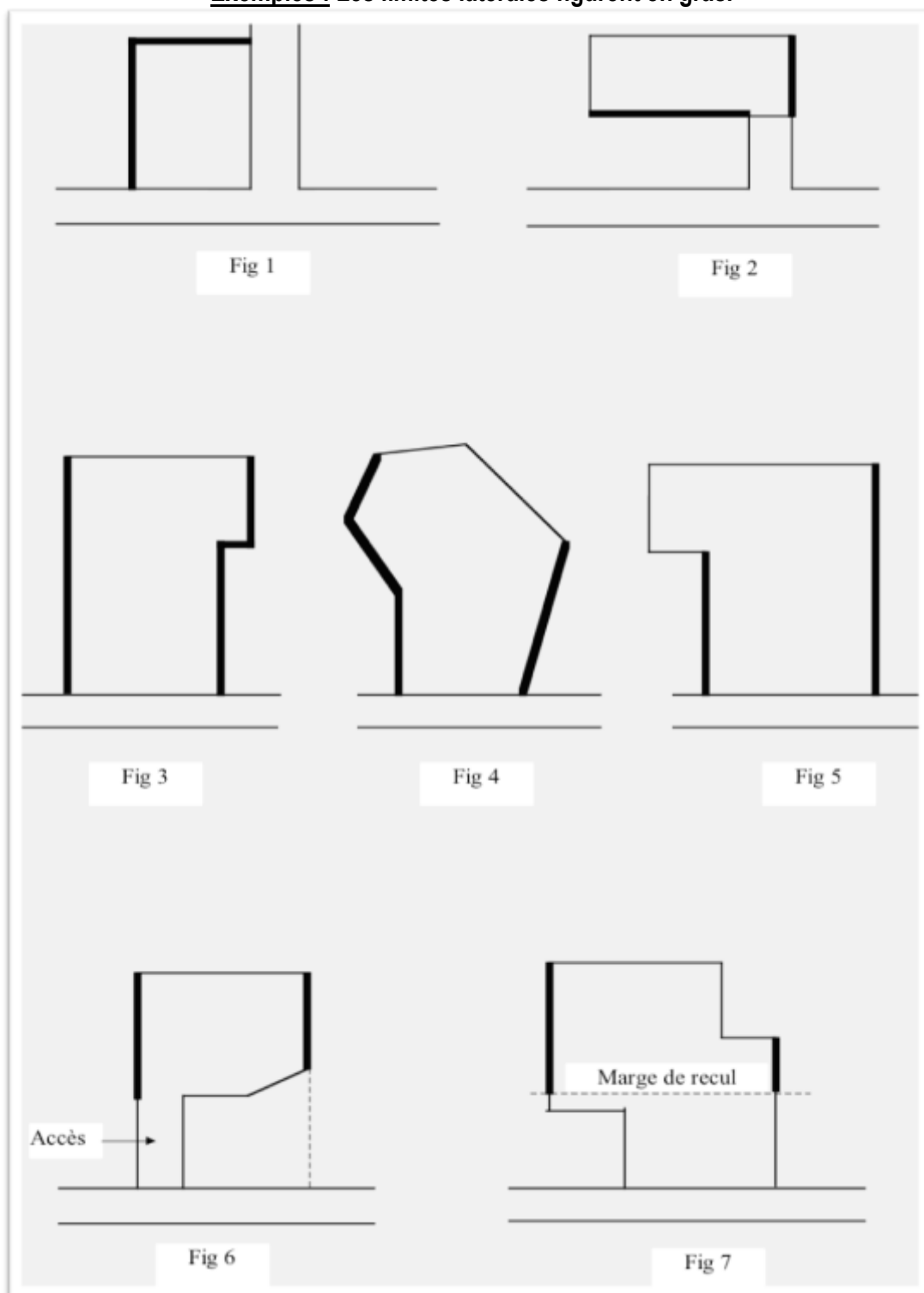
Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Exemples : Les limites latérales figurent en gras.



MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

- Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc.), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire-voie (poteaux, pylônes, antennes...).

- Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

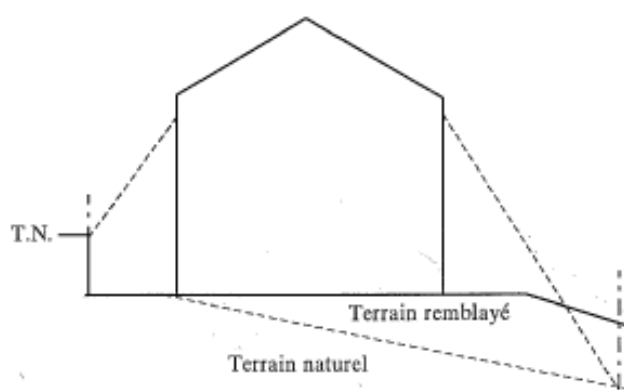
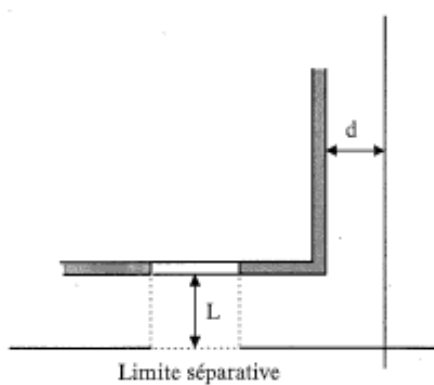
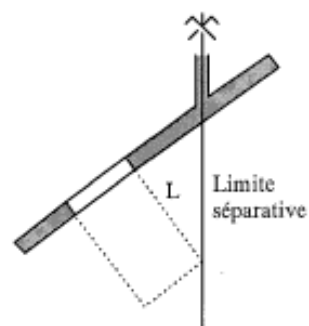
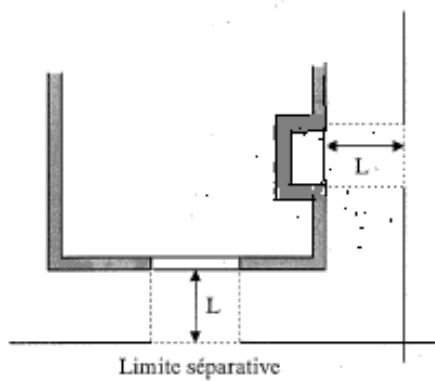
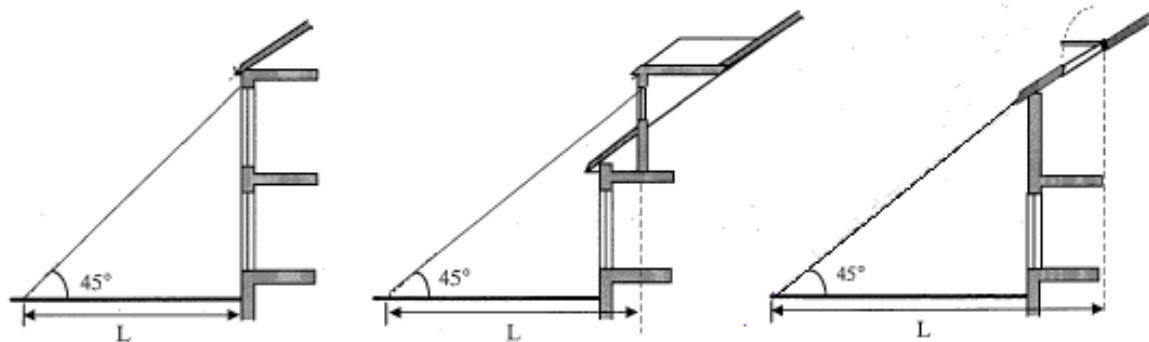
Ne sont pas pris en compte les jours de souffrance à châssis fixe et verre translucide.

- Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

- Marge d'isolement concernant les châssis rampants

Dans le cas de la présence d'un châssis rampant, la règle $H=L$ se prend par rapport à la partie haute du châssis rampant.



MODIFICATION, EXTENSION OU SURÉLEVATION DE BATIMENT

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...).
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface de plancher est inférieure à 60m²
- d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante
- d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante

GROUPES DE CONSTRUCTIONS

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

HAUTEUR

HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H).

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

En cas de toiture-terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

HAUTEUR TOTALE (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire-voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures-terrasses

CAS PARTICULIERS :

Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère :

Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

Les marges de recul par rapport à l'alignement ou d'isolement par rapport aux limites séparatives seront mesurées par rapport à tout point du bâtiment.

TERRAIN NATUREL

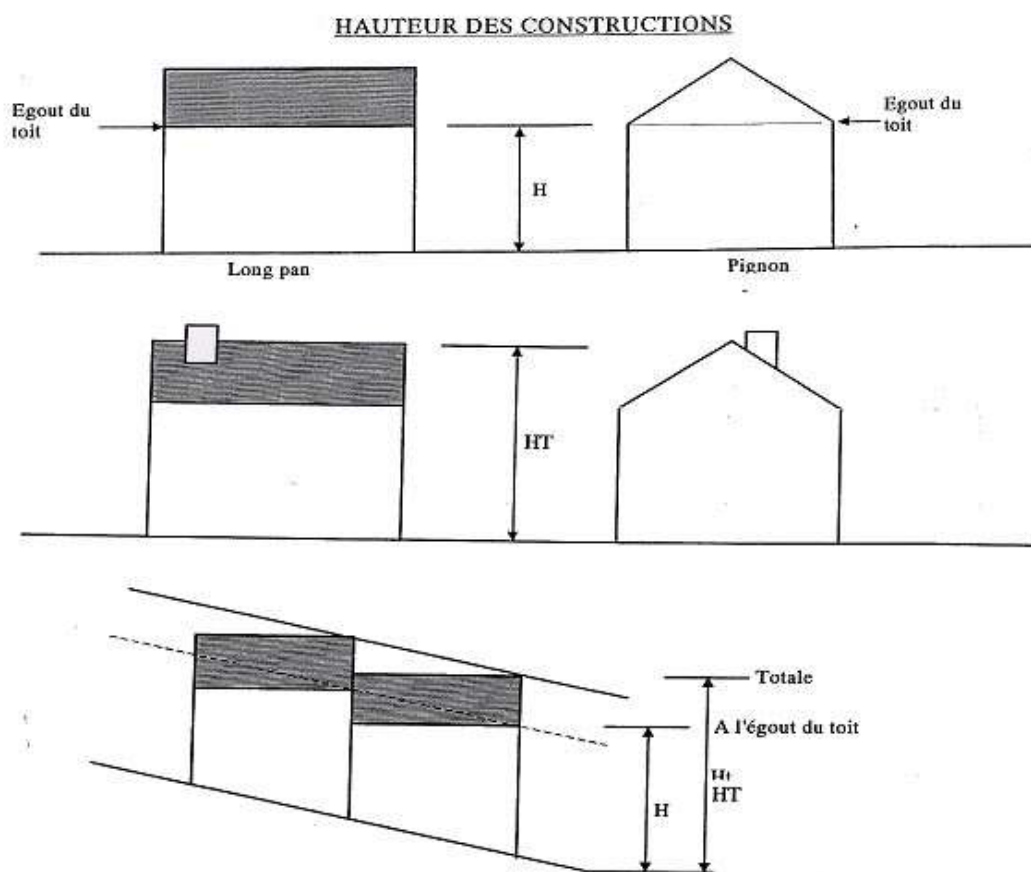
On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

SOL FINI

La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage du terrain, par celle de sol fini.

Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction



SURFACE DE PLANCHER

SURFACE DE PLANCHER :

La surface de plancher de la construction résulte de 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. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

D I V E R S

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DEROGATION :

Les règles définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

C'est un instrument de politique foncière, se substituant aux zones d'intervention foncière (ZIF.), institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquérir.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU

A N N E X E I I

RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

(C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES)

Article R 111.2 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111.4 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.15– Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.21 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE III – NORMES DE STATIONNEMENT

Les besoins en places de stationnement pour certaines activités varient en fonction des possibilités de desserte par les transports en commun.

Un secteur bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun lorsqu'il existe à moins de 300 m une gare SNCF – RER ou un ou des arrêts de bus situés sur des lignes desservant des lieux de centralité importants avec une fréquence de passage et des amplitudes horaires satisfaisantes.

La desserte est moyenne lorsque la gare ou les arrêts de bus sont situés entre 300 et 600 m ou lorsque les lignes de transport en commun ne desservent pas des pôles importants ou avec une fréquence de passage et amplitudes horaires peu satisfaisantes.

La desserte est mauvaise dans les autres cas.

1 – LOGEMENTS

Il sera prévu au minimum :

Habitat individuel

1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher

Habitat collectif

1 place pour 45 m² de surface de plancher avec un minimum de une place par logement.

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

1 place par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher avant le commencement des travaux.

Stationnement deux roues :

1 % minimum de la Surface de plancher dans les immeubles d'habitation collectifs devra être affecté au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

Stationnement des visiteurs :

Pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.

2 - CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HEBERGEMENT HOTELIER

- 1 place par chambre
- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant si celui-ci est regroupé avec un hôtel
- 1 place de car par tranche de 100 chambres

3 - CONSTRUCTIONS DESTINEES A LA RESTAURATION

- 1 place pour 30 m² de salle de restaurant

4 - CONSTRUCTIONS DESTINEES A USAGE DE BUREAUX

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher de bureaux

5 - CONSTRUCTIONS DESTINEES A USAGE DE COMMERCES

Équipements commerciaux:

- Hors des périmètres d'interdiction du changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés sur le plan de zonage, il est imposé une place pour 30 m² de surface de plancher à usage de commerce.

6 - CONSTRUCTIONS DESTINEES A USAGE D'ARTISANAT, D'INDUSTRIE

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher à usage d'activité

7 - CONSTRUCTIONS DESTINEES A USAGE D'ENTREPOTS

- 1 place pour 250 m² de surface de plancher d'entrepôts

8 - LOCAUX OU ABRIS A VELOS

Les programmes de bureaux, commerces ou d'artisanat, industrie devront prévoir des locaux ou abris vélos.

1% de la surface de plancher devra être affectée au remisage des vélos. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

Etablissement regroupant différents types de locaux :

Lorsqu'on trouve à l'intérieur d'un même établissement des locaux de plusieurs types :

- Bureaux : administratifs, commerciaux, bureaux d'étude, laboratoires, ...
- Ateliers de fabrication et d'outillage.
- Magasins et entrepôts,

les normes de stationnement sont calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement.

9 – EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Ecole primaire ou école maternelle : 1 place par classe et par emploi administratif

Stationnement deux roues (couvert) :

0,1 m² par élève.

10 – EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

Foyers de personnes âgées – Maison de retraite

(Il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente) :

Nombre de places :

- **Pensionnaires** : 2 % du nombre de chambres,
- **Visiteurs** : 10 % du nombre de chambres,
- **Personnel** : 40 % du nombre de personnes employées.

Résidence pour personnes âgées autonomes :

Il s'agit de résidence regroupant des logements pour personnes âgées autonomes équipés de locaux communs.

Nombre de places :

- **Personnes résidentes y compris gardien** : 1 place par tranche entamée de 2 logements
- **Visiteurs** : 1 place par tranche entamée de 10 logements

Crèches – Halte garderies :

- **Halte garderie 20 pl.** : Personnel 2 places,
Parents 2 à 3 places selon la desserte.

Maisons médicalisées : 10% du nombre de chambres

11 – EQUIPEMENTS CULTURELS ET CULTUELS

SALLES DE SPECTACLES :

Salle de spectacle à vocation locale :

En centre-ville avec bonne desserte : 1 place voiture pour 5 places de spectateurs.

SALLES DE REUNIONS OU SALLES POLYVALENTES :

Salle polyvalente à vocation locale :

Idem salles de spectacles à vocation locale.

Salle de réunion, lieu de culte, discothèque, etc... :

1 place voiture pour 3 personnes.

12 – EQUIPEMENTS SPORTIFS

STADES :

Automobiles :

- 40 places par terrain de rugby,
- 30 places par terrain de football,
- 10 % de l'emprise dans les autres cas (terrain + dégagement normalisé).
- 1 place par 5 places de tribunes (pouvant être réduit jusqu'à 1 place par 10 places si le stationnement est possible sur la voirie).

Deux roues :

- 10 places par terrain,

- 1 place pour 20 places de tribunes.

Cars :

- Stade sans tribune : 1 emplacement par terrain peut être prévu en réduisant le nombre de places VP (véhicules particuliers) d'une surface équivalente.
- Stade avec tribunes : 1 emplacement par terrain en plus des VP.

TENNIS :

- 2 places VP par court,
- 1 place deux roues par court,
- 1 emplacement de car par équipement.

- GYMNASE :

30 places pour 1000 m² de surface de plancher

- PISCINE :

5 places pour 100 m² de bassin

13 – AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

14 - CAS PARTICULIERS

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

15 – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

- Emplacements privés :
 - dimensions normales 5,00m x 2,50m + 6,00m de dégagement
 - dimensions minimum 5,00m x 2,50m + 5,50m de dégagement pour un nombre limité de places et pour les parkings souterrains
- Emplacements pour personnes à mobilité réduite :
 - places isolées 5,50m x 3,30m + 6,00m de dégagement
 - places groupées 5,50m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00m de dégagement

ANNEXE IV

Arrêté préfectoral relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.



Principales nuisances sonores impactant la commune de Marines



ANNEXE V

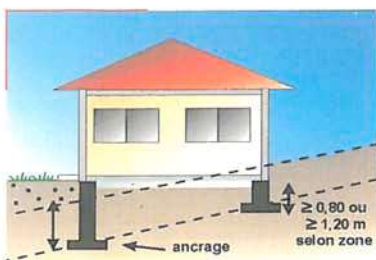
RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Source : infoterre.brgm.fr

Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.



■ Adapter les fondations

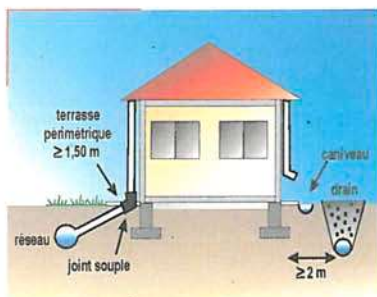
- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



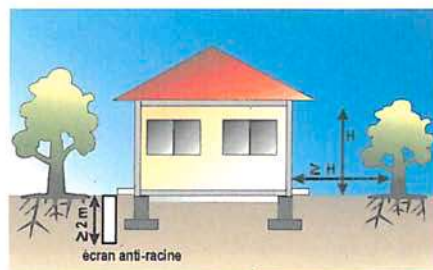
■ Éviter les variations localisées d'humidité



- Réaliser un trottoir périmétrique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.

■ Éloigner les plantations d'arbres

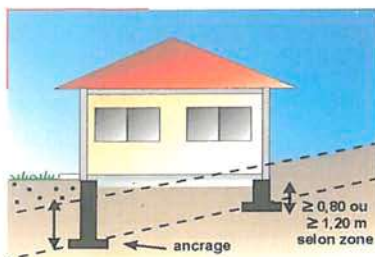
- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.



Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

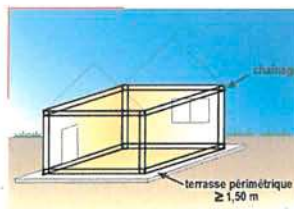


■ Adapter les fondations

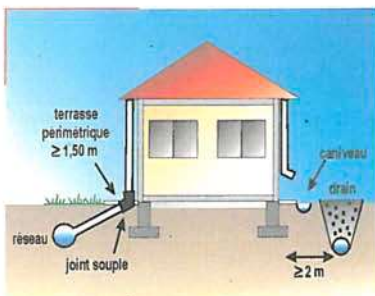
- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



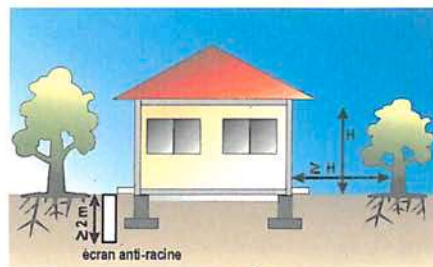
■ Éviter les variations localisées d'humidité



- Réaliser un trottoir périphérique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompes (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.

■ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.



ANNEXE VI

RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

Se reporter au Guides pratiques du Parc Naturel Régional du Vexin Français.

Planter une haie champêtre

dans le Parc naturel régional du Vexin français



UNE AUTRE VIE S'INVENTE ICI



Les arbres et les arbustes de nos haies

Arbustes subventionnés par le Parc					
Aubépine		✱			✱
Buis commun	✱				
Charme commun				✱	
Cornouiller mâle		✱			
Cornouiller sanguin		✱	✱		
Eglantier		✱			
Erable champêtre			✱		
Framboisier		✱			✱
Fusain d'Europe		✱			
Hêtre vert				✱	
Houx commun	✱				
Mûrier sauvage		✱			✱
Noisetier coudrier		✱			✱
Prunellier ou épine noire		✱			✱
Troène commun	✱				
Viorne obier		✱	✱		✱
Néflier		✱			✱

Arbustes ornementaux subventionnés par le Parc					
Amélanchier		✱	✱		
Groseille à fleurs		✱			
Laurier tin	✱				
Lilas commun		✱			
Pommiers à fleurs		✱			
Séringat		✱			

Arbres conseillés par le Parc					
Alisier blanc					
Alisier torminal		✱			✱
Aune glutineux					
Charme commun				✱	
Châtaignier			✱		
Chêne pédonculé				✱	
Chêne sessile				✱	
Erable champêtre			✱		
Frêne					
Hêtre vert				✱	
Merisier		✱			✱
Saule argenté ou osier blanc					
Saule marsault ou osier cendré					
Sorbier des oiseaux		✱			✱
Tilleul à feuilles					

✱ Feuillage persistant	✱ Feuillage marcescent *
✱ Floraison	✱ Fruits décoratifs
✱ Feuillage intéressant automnal	✱ Fruits comestibles

* marcescent : se dit du feuillage roux restant l'hiver sur les arbres

LISTES DE VÉGÉTAUX À PRIVILÉGIER

Annexe VI-1 : Arbres, arbustes d'utilisation locale (à réserver aux zones U)

Buis commun (*Buxus sempervirens*) - Cerisier à grappes (*Prunus padus*) - Châtaignier (*Castanea sativa*) - Cormier (*Sorbus domestica*) - Érable plane (*Acer platanoides*) - Érable sycomore (*Acer pseudoplatanus*) - Groseillier (*Ribes* sp.) - If (*Taxus baccata*) - Lilas (*Syringa vulgaris*) - Noyer (*Juglans regia*) - Poirier (*Pyrus* sp.) - Pommier (*Malus domestica*) - Prunier myrobolan (*Prunus cerasifera*) - Seringat (*Philadelphus coronarius*)...

Annexe VI-2 : Arbres et arbustes autochtones (pour toutes zones A ; U ; N)

Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*) - Aubépine (*Crataegus monogyna*) - Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)^{[L][SEP]} - Bouleau verruqueux (*Betula pendula*)^{[L][SEP]} - Bourdaine (*Frangula dodonei*) - Charme (*Carpinus betulus*) - Chêne pédonculé (*Quercus robur*) - Chèvrefeuille des haies (*Lonicera periclymenum*) - Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)^{[L][SEP]} - Églantier (*Rosa* sp.) - Érable champêtre (*Acer campestre*)^{[L][SEP]} - Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)^{[L][SEP]} - Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)^{[L][SEP]} - Genêt à balai (*Cytisus scoparius*) ; Hêtre (*Fagus sylvatica*)^{[L][SEP]} - Houx (*Ilex aquifolium*)^{[L][SEP]} - Merisier (*Prunus avium*) - Néflier (*Mespilus germanica*)^{[L][SEP]} - Noisetier (*Corylus avellana*) - Orme champêtre (*Ulmus minor*) - Poirier sauvage (*Pyrus pyraister*)^{[L][SEP]} - Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)^{[L][SEP]} - Prunellier (*Prunus spinosa*) - Saule cendré (*Salix* gr. *cinerea*)^{[L][SEP]} - Saule marsault (*Salix caprea*) - Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*) - Sureau noir (*Sambucus nigra*) - Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*) - Tremble (*Populus tremula*) - Viorne obier (*Viburnum opulus*)...

LISTE DE VÉGÉTAUX À PROSCRIRE

Annexe VI-3 : Espèces exotiques invasives à proscrire

Érable négondo (*Acer negundo*)^{[L][SEP]} - Ailante (*Alnus altissima*)^{[L][SEP]} - Ambroisie (*Ambrosia artemisiifolia*) - Asters nord-américains (*Aster* sp.) - Armoise des frères Verlot (*Artemisia verlotiorum*) - Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*) - Vergerettes (*Echinoziza* sp.)^{[L][SEP]} - Soleils (*Helianthus* sp.) - Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*) - Balsamines asiatiques (*Impatiens* sp.) - Renouées du Japon (*Reynoutria* gr. *japonica*) - Robinier (*Robinia pseudoacacia*) - Solidages (*Solidago* sp.) - Bambou (*Phyllostachys* sp.)...

Spécifiquement dans les pièces d'eau : Elodées (*Elodea* sp.) - Myriophille du Brésil (*Myriophyllum brasiliense*) - Lagarosiphon (*Lagarosiphon major*) - Jussie (*Ludwigia grandiflora*) - Lentille d'eau minuscule (*Lemna minuta*)...

Cette liste n'est pas exhaustive et en cas de doute, avis peut être pris auprès du PNR du Vexin Français.

ANNEXE VII

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

*Se reporter au Guide pratique du patrimoine bâti du Vexin Français
du Parc Naturel Régional du Vexin Français*

La maison rurale

Guide pratique du patrimoine bâti du Vexin français

Les maisons rurales sont, dans le Vexin français, un élément typique de l'environnement et du patrimoine du territoire. Ces maisons ont été conçues et bâties par les paysans qui devaient les habiter, en fonction de leurs besoins propres, avec les moyens modestes dont ils disposaient. Ces paysans disposaient d'un savoir-faire propre.



Les maisons d'aujourd'hui ne sont guère différentes de celles qui se sont développées au XVII^e siècle. Chaque maison paysanne est unique. Elles peuvent avoir des airs de famille que l'on nommera « styles » qui sont le résultat d'une tradition architecturale propre à une région. Mais de subtiles différences visibles dans l'organisation des volumes, dans les ouvertures, les lucarnes, ou la décoration, font de chacune de ces maisons un exemplaire original qui s'intègre dans les villages. Parmi les maisons rurales nous pouvons distinguer les maisons de bourg. Celles-ci sont généralement groupées autour de l'église et des espaces publics, placettes, halles, fontaines, ainsi que le long des voies qui y conduisent. Les façades sont plus ornementées et plus régulières que celles des maisons rurales.



ANNEXE VIII

Code de l'Urbanisme

Les parties législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme ont fait l'objet de nouvelles références répertoriées dans des tableaux de correspondance parues en 2015 au Journal Officiel.

- Partie législative au JO du 24/09/2015 (ancienne/nouvelle référence)
- Partie législative au JO du 29/12/2015 (ancienne/nouvelle référence)
- Partie réglementaire au JO du 29/12/2015 (ancienne/nouvelle référence)

ANNEXE IX

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DU PATRIMOINE BÂTI

Les éléments identifiés du patrimoine au titre des articles L 151-19 et L151-23 sont recensés dans le document « Inventaire détaillé du patrimoine bâti » joint au présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME PRESCRIPTIONS GENERALES

1-1 Principes généraux :

Il s'agit des éléments bâtis considérés comme « remarquables » identifiés sur le plan de zonage par une trame graphique spécifique. Ils peuvent faire l'objet de prescriptions et de recommandations qui précisent les modalités particulières de leur préservation et évolution.

Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes (désordres majeurs dans une structure par exemple), conserver les différentes parties constituantes des éléments repérés : maisons bourgeoises ainsi que leurs annexes anciennes, maisons anciennes traditionnelles ou fermes ainsi que l'ensemble des dépendances associées qui présentent un intérêt culturel, historique (hangar agricole, remise, étable, etc.) Les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles, etc.) s'ils existent doivent être conservés.

Les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement de bâtiments anciens doivent améliorer, et/ou conserver le caractère architectural d'origine, et/ou contribuer à le restituer.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité et à l'authenticité des constructions existantes sera refusé.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.

Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à être invisibles depuis l'espace public ou être intégrées dans un ouvrage existant.

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux ou des dispositifs masquant.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre général de la toiture et à la composition de la façade. Ils seront implantés sur les versants de toiture non visibles depuis l'espace public. Ils feront l'objet d'un calepinage cohérent avec les percements existants et la composition de la façade. Sur les toitures terrasses, les panneaux solaires ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère. On pourra ici s'appuyer sur les « règles de bonnes conduites » édictées par le STAP du Val d'Oise.

Les antennes et paraboles doivent être installées avec discrétion et non visibles depuis le domaine public.

Les nouveaux conduits de fumée et de ventilation pourront être autorisés ; Ils feront l'objet d'un soin particulier quant à leur groupement, leur matériau et leur terminaison.

Pour les immeubles présentant des lucarnes pendantes, le passage de la gouttière devant la lucarne est à éviter. Il s'agit de considérer l'impact d'une descente d'eau pluviale le long d'une façade au regard de l'impact d'une gouttière passant devant une lucarne afin d'opter pour la solution perturbant le moins la lecture de la façade.

1-2 Extension / surélévation

La réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine est autorisée, dès lors que les éléments d'intérêt structurels et décoratifs de la construction initiale sont maintenus et entretenus.

Dans le cas d'une réalisation non contemporaine, la composition de l'extension devra reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et/ou les grandes caractéristiques de sa composition. La forme des percements devra reprendre la variété des typologies de percements présentes à Marines dans leur forme et leur proportion, ouvertures traditionnelles plus hautes que larges, gerbières, oculus, porte charretière...

Les volumes nouveaux devront être clairement lus comme des volumes secondaires et distincts de l'architecture d'origine.

Les surélévations sont interdites

1-3 Façade

Percements

- Conservation des percements d'origine.
- Conservation des linteaux, encadrements, appuis de fenêtre, perrons et emmarchements d'origine.
- Si aucun impératif technique justifié ne s'y oppose, la création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale des façades. Dans le cas contraire, les nouveaux percements devront respecter le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des baies d'origine lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales. En particulier, les nouvelles portes de garage doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante en tenant compte de la dimension verticale des baies existantes et de la couleur des huisseries des autres baies.
- Les modifications de la dimension des percements d'origine sont interdites, ainsi que leur encadrement, sauf dans un objectif de restitution des dispositions d'origine.
- La mémoire des percements d'origine obturés devra être conservée (enduits, volet, trompe l'œil....)

Matériaux

- Le principe général est la conservation et restauration des maçonneries et des enduits selon leurs dispositions et matériaux d'origine (moellons de pierre calcaire ou de meulière, maçonneries mixtes de briques et pierres calcaires, de grès, ou de meulière, pierre de taille ou briques appareillées, enduits au plâtre ou mélange plâtre et chaux, rocaillage...)
- Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état des enduits originels, ceux-ci devront être conservés (pas de ravalement par décaouage intégral, restauration uniquement par révision en recherche par purge manuelle).
- Le traitement des façades devra respecter la hiérarchie d'origine des façades en fonction de la typologie particulière de l'édifice (façade principale dite de « représentation » souvent enduite et supportant un décor plus riche, pignon ou façade latérale et arrière présentant un traitement plus rustique (enduit à pierre-vue) pour les maisons anciennes traditionnelles. Le traitement des façades devra laisser visible les éléments décoratifs ou structurels existants lorsqu'ils n'ont pas vocation à être enduits (modénatures, chaînes d'angle, jambes étrières...)
- Toute maçonnerie destinée à être enduite le sera au mortier de chaux et de plâtre ou de plâtre selon les techniques traditionnelles, selon le lieu la typologie et l'époque considérés.

La finition des enduits devra néanmoins respecter les dispositions originelles du bâtiment (gratté fin ou taloché, enduit fouetté...)

Sont interdits :

- *Les matériaux d'imitation.*
- *Les enduits à base de ciment.*
- *Les enduits de type « tyrolienne », « rustique », « écrasé » sauf si l'enduit originel est de ce type et présente un intérêt historique et patrimonial (par exemple un enduit de type « tyrolienne » du premier quart du XXème siècle).*

Décors, modénatures

- Conservation et restauration des décors et modénatures d'origine : corniches, bandeaux, encadrement, garde-corps, céramiques, niches, ancras de tirants métalliques décoratives...
- Conservation des ouvrages de charpente visibles, abouts de chevrons, auvents...
- Conservation des décors de rives ou de toiture (lambrequins, épis et crêtes de faîtage, girouettes, antéfixes....)
- Conservation et restauration des décors et enseignes peints en façade.
- Le rajout de décors est interdit, à l'exception d'éléments ponctuels ne portant pas atteinte à la maçonnerie.

1-4 La couverture

Forme, Matériaux de couverture :

La toiture sera conservée et restaurée selon son aspect et ses matériaux initiaux. Pourra être utilisé :

- La tuile plate en terre cuite, de format petit moule, de teinte brun-rouge vieilli. Le mode de pose, la teinte et la taille du pureau devront être appréciées en fonction des matériaux originels encore existants, le cas échéant (généralement posée à joints croisés au tiers à raison de 60 à 70 unités au m²).
- L'ardoise naturelle posée aux clous ou aux crochets teintés (non brillants) pourra être autorisée pour la réfection d'une toiture d'ardoises déjà existante.
- Le zinc est autorisé pour les constructions secondaires, pour les toits de faible pente, ainsi que pour les terrassons des toitures brisées.
- La tuile mécanique pourra être autorisée pour les bâtiments dont elle constitue le mode de couverture originel et selon un modèle similaire à l'existant (pureaux et modèles variable, généralement 20 à 22 au m²).
- L'usage des tuiles faîtières demi-ronde pour le faîtage sera la règle générale (sauf si la typologie architecturale de l'élément et la conservation/restitution des dispositions originelles du bâtiment justifient un choix différent).
- Les rives seront traitées en ruellée sans tuiles de rive ni zinguerie avec faibles débordements en égout, sauf si la typologie architecturale (maisons bourgeoises, bâtiments publics) justifie l'usage de tuiles de rives.
- La dissimulation des éléments structurels de charpente (abouts de chevrons, fermes) est interdite.

Percements en couverture

Si aucun impératif technique justifié ne s'y oppose, la création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale des façades. Dans le cas contraire, ces nouveaux percements en couverture doivent entrer dans la composition générale de la façade et dans la logique de son écriture architecturale et être conçues dans un souci de bonne articulation avec la ou les souches de

cheminée existantes. Ils doivent également s'articuler avec les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques afin d'en limiter l'impact, le cas échéant.

Lucarnes

- Les lucarnes seront conservées et restaurées, suivant leur aspect et leur matériau initiaux.
- La suppression de lucarnes ajoutées dépourvues de pertinence au regard de la typologie architecturale de l'élément est autorisée.
- La création de lucarne suivant les modèles traditionnels peut être autorisée (« jacobines », « capucines » voire « rampantes » selon la typologie de l'édifice et des lucarnes existantes, les lucarnes à « fronton arrondi » peuvent se rencontrer sur certaines maisons de bourg ou maisons bourgeoises). Elles devront être implantées dans la partie basse de la toiture (généralement dans le prolongement de la façade) et être dans l'axe des ouvertures de la façade, ou dans l'axe du trumeau. Elles devront être plus hautes que larges. Les jambes seront fines. Leurs jouées seront en maçonnerie enduite.

Châssis et fenêtres de toiture

- Les fenêtres de toit avec petits bois verticaux peuvent être autorisées, à conditions qu'elles soient de taille modeste, plus hautes que larges (1 m. x 0,80 cm.), de teinte sombre et qu'elles respectent la composition de façade : elles seront à aligner sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs ou des trumeaux et à encastrent dans la couverture pour ne former aucune saillie. Il n'est autorisé qu'un seul niveau de fenêtres de toit par rampant de toiture, obligatoirement situé en partie basse du rampant de la toiture.
- Les châssis de toiture de petite taille peuvent être autorisés (type tabatière) et devront être implantés dans la partie basse de la toiture (généralement dans le prolongement de la façade) et être dans l'axe des ouvertures de la façade, ou dans l'axe du trumeau.

Verrière

- La mise en place de verrière peut être autorisée sous réserve que sa structure soit fine, de teinte sombre, et intégrée à la couverture, sans saillie. Elle devra reprendre un langage architectural de type atelier d'artiste. La verrière devra exclusivement employer des produits verriers et des structures métalliques.

Souche de cheminée :

- Les souches de cheminée traditionnelles doivent être conservées (généralement en briques ou pierres taillées, parfois enduites, elles sont disposées au plus près de faîtage et du pignon, parfois sur lui, assurent également l'équilibre visuel de la construction et peuvent supporter une partie de la charge décorative de l'édifice)
- Les souches de cheminée ajoutées, dépourvues de pertinence relativement à la typologie architecturale de l'élément, pourront être supprimées.

1-5 Menuiseries et serrureries

- Les menuiseries devront respecter la forme et le matériau d'origine (acier, bois...), ainsi que son traitement (mise en peinture...).
- Les teintes seront choisies dans une logique d'harmonie avec les bâtiments et clôtures environnantes.

Fenêtres, portes

- Les menuiseries anciennes cohérentes avec l'architecture et l'époque de construction du bâtiment doivent être conservées si elles sont toujours en place (proportion des carreaux, forme des baies, par exemple, conserver le cintre des baies à linteau cintré). A défaut, un modèle faisant référence à l'architecture du bâtiment devra être mis en place.
- Les impostes et motifs « demi-lune » ou pseudo-contemporain sont interdits.

Volets

- Conservation ou restitution des contrevents d'origine, le cas échéant.
- Conservation/restitution des proportions des parties persiennées et pleines sur les volets existants.
- Le maintien des persiennes métalliques repliables en tableau existantes est autorisé.
- Les volets à écharpes sont interdits.
- La pose de persiennes métalliques repliables est interdite, sauf si la typologie de l'édifice le justifie (maison bourgeoise ou villa du début de la fin du XIXème siècle et du XXème siècle).
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies de type volets roulants ou rideaux de fer sont interdits sauf si la typologie de l'édifice le justifie et selon un modèle pertinent au regard de cette typologie (bâtiment de la fin du XIXème siècle et du XXème siècle).

Portes de garages

- Sauf restitution ou restauration d'un modèle patrimonial (pour les maisons bourgeoises de la fin du XIXème siècle et du début du XXème siècle), les portes de garage devront être pleines, en bois, à trame verticale, peint dans une teinte choisie dans une logique d'harmonie avec l'environnement de la construction, ou en acier traité dans des teintes sombres.
- Les «portes sectionnelles» à «caissons», ainsi que les hublots, et impostes vitrées sauf remplacement de l'existant « patrimonial » sont interdits.

Serrureries

- Maintien et restitution des grilles, garde-corps, appuis de fenêtre, balcons, dans leur aspect d'origine.
- Si la typologie du bâtiment le justifie (maison bourgeoise), la pose de marquise et d'auvent peut être autorisée à condition de conserver une échelle adaptée à la façade et d'adopter une forme et des matériaux répondant à l'architecture en place.
- La dépose de tout élément d'origine identifié est interdite.

1-6 Clôtures

- Les murs, murets, piliers, portails et porches anciens d'origine ou répertoriés sur le plan de zonage ne doivent pas être démolis. Les surélévations des murs anciens (type palissade ou autres) sont interdits.
- La règle générale est la préservation des murs et clôtures de qualité. Les percements nouveaux peuvent néanmoins être autorisés mais ils ne devront pas, par leur nombre ou la nature de leur implantation, détruire la cohérence et la lisibilité d'un linéaire existant. Les portes, portillons ou portails seront en bois, à lames verticales jointives ou constituées de grilles en acier (sauf dispositions particulières liées à la typologie de la clôture existante identifiée). Ils seront peints dans une teinte choisie dans une logique d'harmonie avec la construction.
- Qu'ils assurent la continuité d'un front bâti ou qu'ils constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés, ces éléments doivent être utilisés comme modèles pour les clôtures nouvelles ou les nouveaux percements.
- Les toiles coupe-vent, les brandes, les matériaux plastiques, synthétiques, naturels type bambous, les claustra et autres panneaux en bois amovibles, et tous autres matériaux occultant et doublure de clôtures sont interdits. Les tôles festonnées derrière un barreaudage métallique peuvent être autorisées.
- Les découpes en chapeau de gendarme (hormis les réfections à l'identique des portails « patrimoniaux » existants) sont interdites.

1-7 Emprise protégée

- Les emprises protégées autour des éléments bâtis patrimoniaux (propriétés bourgeoises) peuvent accueillir, sous réserve d'être non visibles de la rue et que le projet ne porte atteinte au caractère et à l'intérêt du site ainsi qu'aux perspectives visuelles sur les bâtiments patrimoniaux :
 - les extensions
 - les abris de jardin
 - les serres
 - les annexes d'une surface de plancher maximale de 15 m²
 - les piscines non couvertes.

Sont également autorisées, tout en étant visibles de la rue, des extensions dans la mesure où elles correspondent à des bâtis d'intérêt patrimonial dont l'existence est avérée dans le passé, dans la mesure où lesdites extensions respectent la qualité du site par leur implantation judicieuse et leurs proportions adaptées tant pour leur volumétrie que pour leur hauteur.