

# VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

**PIECE : REGLEMENT ECRIT**



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du **17 septembre 2024**.



# SOMMAIRE



<b>MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1</b>	<b>1</b>
<b>PIECE : REGLEMENT ECRIT</b>	<b>1</b>
<b>1 Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>4</b>
1.1 Que détermine le PLU?	5
1.2 Comment utiliser ces documents ?	5
<b>2 Dispositions générales</b>	<b>7</b>
2.1 Article 1 : Champ d'application territoriale du plan	8
2.2 Article 2 : Portée respective du règlement et des législations relatives à l'occupation des sols	8
2.3 Article 3 : Division du territoire en zones	8
2.4 Article 4 : Adaptations mineures	10
2.5 Article 5 : Dispositions générales aux équipements publics d'intérêt général	10
2.6 Article 6 : Divisions foncières	11
<b>3 Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>12</b>
3.1 dispositions applicables à la zone UA	13
3.2 Dispositions applicables à la zone UB	27
<b>4 Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>	<b>42</b>
4.1 Dispositions applicables à la zone AU	43
<b>5 Dispositions applicables aux zones agricoles</b>	<b>53</b>
5.1 Dispositions applicables à la zone A	54
<b>6 Dispositions applicables aux zones naturelles</b>	<b>63</b>
6.1 Dispositions applicables à la zone N	64






# SOMMAIRE



<b>7 Annexes</b>	<b>75</b>
7.1 Annexe I : Définitions	76
7.2 Annexe II : Rappel des articles du code de l'urbanisme qui restent applicables complémentirement aux dispositions du PLU (cf. art. 2 du titre I – dispositions générales)	95
7.3 Annexe III : Normes de stationnement	96
7.4 Annexe IV : Mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – retrait gonflement des sols argileux	101
7.5 Annexe V : Liste des végétaux à privilégier	104
7.6 Annexe V : Liste des végétaux à proscrire	104
7.7 Annexe VI : Références des Guides de Recommandations architecturales et paysagères Guide pratique du patrimoine bâti du Vexin Français du Parc Naturel Régional du Vexin Français	106
7.8 Annexe VI : Références des guides de recommandations architecturales et paysagères Guide pratique du patrimoine paysager du Vexin Français du Parc Naturel Régional du Vexin Français	108
7.9 Annexe VII : Inventaire des éléments identifiés du patrimoine bâti	109
7.10 Annexe VII : Inventaire des éléments identifiés du patrimoine paysager	115





**1**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES**

## 1.1 QUE DETERMINE LE PLU?

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

Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

Une première partie présente les dispositions générales, applicables à l'ensemble du territoire et notamment :

- ▶ Des effets respectifs du règlement du PLU et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols ;
- ▶ Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol règlementés par le PLU.

Les parties suivantes détaillent les dispositions applicables à chacune des zones identifiées au plan de zonage.

## 1.2 COMMENT UTILISER CES DOCUMENTS ?

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

1. Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone, au secteur ou sous-secteur désigné par les lettres.
2. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
3. Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables pour comprendre le contexte général.
- Les documents graphiques qui, outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
  - o Les Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
  - o Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)
  - o Les protections paysagères (arbres remarquables, espaces boisés classés, etc.) ...
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
  - o Les servitudes d'utilité publique ;
  - o Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

Règlement graphique simplifiée





# 2

## DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L .131 et R .151 du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

## **2.1 ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

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

## **2.2 ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

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.
- Article L 111.15 Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

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 ».

## **2.3 ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

Zones	Secteurs	Vocation
-------	----------	----------



Urbaines	UA	Zone agglomérée du centre ancien à caractère d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont souvent construits en ordre continu.
	UB	Zone à vocation principale d'habitat qui concerne les secteurs d'extension de la commune. Elle comprend un secteur <b>UBa</b> qui bénéficie de dispositions particulières.
A urbaniser	AU	Zone qui comprend des terrains non équipés, destinés à une urbanisation future à vocation principale d'habitat compatible avec les « orientations d'aménagement et de programmation ».
Naturelles	N	Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.
Agricoles	A	Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend le secteur <b>Ap</b> qui bénéficie 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 15 articles. 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).

### Section I : 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 II : 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

### **Section III : Performances énergétiques/environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques**

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.

## **2.4 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 lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

## **2.5 ARTICLE 5 : DIISPOSITIONS GENERALES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL**

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.

## **2.6 ARTICLE 6 : DIVISIONS FONCIERES**

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



# 3

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES**

## **3.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### **Caractère et vocation de la zone UA**

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.

### **3.1.1 SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **3.1.1.1 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 admises ci-dessous
- Les constructions ou installations à destination :
  - o D'activités industrielles,
  - o D'entrepôts, hormis celles admises à l'article 2
  - o D'artisanat, hormis celles admises à l'article 2
  - o De commerces, hormis celles admises à l'article 2
  - o D'exploitation agricole ou forestière, hormis celles admises à l'article 2
- 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. 151-10 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.
- 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.

### 3.1.1.2 Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumis à enregistrement ou à déclaration 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.
- Les établissements ou installations à usage de commerces, d'entrepôts, d'artisanat à condition :
  - o Que la surface de plancher soit au plus égale à 600 m<sup>2</sup>
  - o 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.
- Les extensions, modifications et aménagements de constructions à usage agricole existantes 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.
- Les abris de jardin dans les jardins identifiés au plan de zonage d'une surface de plancher maximale de 15 m<sup>2</sup>

**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 paysage à protéger

Le petit patrimoine local, les sentes, les structures paysagères identifiées en annexe n°VII du présent règlement et localisées au plan de zonage font l'objet des protections prévues à l'article UA3, UA11 et UA13 en application des articles L. 151-19, L. 151-23 et L. 151-38 du Code de l'Urbanisme.

### Anciennes carrières souterraines abandonnées non couvertes par un périmètre de protection valant PPR (ex. R 111-3)

Plusieurs carrières souterraines abandonnées ont été recensées par l'inspection générale des carrières sur le territoire.

Le plan des carrières souterraines est joint dans le dossier des « Annexes » du PLU. À l'intérieur de la zone à risques liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

### **Risques liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles**

La commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail. Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur. La carte des contraintes du sol et du sous-sol, annexée au présent PLU, identifie les secteurs du territoire communal dans lesquels ces terrains sont présents.

### **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 refuser 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 en annexe n°IV du présent règlement 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 IV.

## 3.1.2 SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### 3.1.2.1 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.

#### 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.

#### 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 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.

### 3.1.2.2 Article UA 4 : Dessert par les réseaux

#### Eau potable

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



## Assainissement

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

### Eaux usées

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

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

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 surfaces étanches...), 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.

## 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.

## Collecte des déchets

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

### **3.1.2.3 Article UA 5 : Caractéristiques des terrains**

Aucune prescription.

### **3.1.2.4 Article UA 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 être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques 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, abribus, pylônes, etc.).
- Aux abris de jardin (« Définitions » Annexe I du règlement) d'une surface de plancher maximale de 15 m<sup>2</sup> et aux piscines non couvertes.

### **3.1.2.5 Article UA 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.

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou 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.

#### Règle générale applicable aux marges d'isolement

##### Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 3,00 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 m<sup>2</sup>
- 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, abribus, 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.

#### **3.1.2.6 Article UA 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune prescription

### 3.1.2.7 Article UA 9 : emprise au sol

L'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

### 3.1.2.8 Article UA 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. 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 »)

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.

### 3.1.2.9 Article UA 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.**

#### Adaptations mineures

Exceptionnellement, les dispositions des articles 11 des différentes zones pourront ne pas être imposées en cas de projet dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

#### 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. Les volumes simples seront privilégiés.

Les guides de recommandations architecturales sur les matériaux et techniques de mise en œuvre sont indiqués en annexe VI du présent règlement. (« Guide pratique du patrimoine bâti du Vexin français » - PNRVf)

#### Couverture

Les pentes des toitures principales devront être comprises entre 35 et 45° sur l'horizontale.

Les couvertures des constructions principales devront être réalisées en tuiles petit moule (22 au m<sup>2</sup> minimum) de ton terre cuite brun rouge flammé.

Pour les constructions principales les toitures à un versant ou à 4 pentes sont interdites. Les débords de toiture sur les jouées ne dépasseront pas 10 cm.

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 châssis vitrés en toiture seront encastrés.

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 ». Les chiens assis sont interdits.

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

#### 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 de ta pierre. Les enduits de ton blanc sont interdits.

Les maçonneries en pierres ou en meulières seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles ; les joints seront beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

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 de même ton que les pierres.

## Ouvertures - Menuiseries extérieures

Hormis les portes de garage, les proportions des baies seront plus hautes que larges. 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,
- Soit d'un grillage de couleur verte fixé sur des poteaux en fer de la même teinte ou sur un muret de soubassement, doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences locales : charmillles, noisetiers, lilas, buis, etc...

- Soit d'un mur enduit à la chaux naturelle surmonté d'un chaperon en pierre ou en tuiles plates de ton terre cuite.

Les clôtures à l'alignement ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur totale de 2 mètres.

Sont interdites toutes clôtures décoratives, quel que soit le matériau, les plaques de tôle, de fibrociment ou de bétons préfabriqués pleins ou perforés.

Les couleurs vives sont interdites.

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. Ce grillage devra permettre le passage de la petite faune.

#### Garages et annexes

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci. Toutefois, les abris de jardin auront un aspect simple. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté.

Les toitures en tôle ou en matériau ondulé brut sont interdites.

#### 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 paysage identifiés à protéger** au titre de l'article L. 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme localisés au plan de zonage :

**Les éléments du patrimoine local** localisés au plan de zonage et recensés dans les « Fiches du patrimoine bâti identifié » référencées en annexe VII du présent règlement 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 VII 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 ; les murs de clôture identifiés pourront être modifiés en vue de la création d'un seul accès de 3,50 m de large au maximum, par unité foncière.

### **3.1.2.10 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.

### **3.1.2.11 Article UA 13 : espaces libres - plantations - espaces boisés**

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 guides de recommandations paysagères sur les essences préconisées sont indiqués en annexe VI du présent règlement. (« Guide pratique du patrimoine paysager du Vexin français » - PNRVf)

**La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins 20%** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement.

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 V 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 V-2.

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

**Les éléments du patrimoine paysager local** localisés au plan de zonage et recensés dans les « Fiches du patrimoine paysager identifier » référencées en annexe VII du présent règlement devront impérativement être conservés ou remplacés par des essences locales.

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

Jardins identifiés sur le plan de zonage

#### **Jardins identifiés**

Les jardins identifiés doivent être préservés et garder leur vocation de jardin.

Possibilité d'abris de jardin, d'une surface de plancher maximale de 15 m<sup>2</sup>, sous réserve que le projet ne porte atteinte au caractère et à l'intérêt du site.

### **3.1.3 SECTION 3 : PERFORMANCES ENERGETIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

#### **3.1.3.1 Article UA 14 : Performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

#### **3.1.3.2 Article UA 15 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques**

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.

## 3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Caractère et vocation de la zone UB

Zone résidentielle réservée principalement à l'habitat.

Elle comprend le secteur UBa (opérations d'aménagement d'ensemble) qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 2, 3, 6, 9,10 et 13.

Le secteur UBa 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.

### 3.2.1 SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### 3.2.1.1 Article UB 1 : Occupations et utilisation 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 :
  - o D'activités industrielles,
  - o D'entrepôts, hormis celles admises à l'article 2
  - o D'artisanat, hormis celles admises à l'article 2
  - o De commerces, hormis celles admises à l'article 2
  - o D'exploitation agricole ou forestière, hormis celles admises 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. 151-10 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.

### 3.2.1.2 Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées :

#### Zone UB hormis secteur UBa

- Les établissements ou installations à usage de commerces, d'entrepôts, d'artisanat à condition :
  - o Que la surface de plancher soit au plus égale à 300 m<sup>2</sup>
  - o 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.
- Les constructions à usage agricole 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 UBa

L'urbanisation du secteur UBa 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 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 UB11, en application des articles L. 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

### Risque d'inondation pluviale

- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible

d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

- Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

### **Risques liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles**

La commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail. Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur. La carte des contraintes du sol et du sous-sol, annexée au présent PLU, identifie les secteurs du territoire communal dans lesquels ces terrains sont présents.

### **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 refuser 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 en annexe n° IV du présent règlement 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 IV.

## 3.2.2 SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### 3.2.2.1 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.

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.

#### 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.

#### 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 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 UBa

Les accès et la voirie du secteur UBa 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.

### 3.2.2.2 Article UB 4 : Desserte par les réseaux

#### Eau potable

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

#### Assainissement

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

#### Eaux usées

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

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

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 surfaces 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.

#### Autres réseaux

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

#### Collecte des déchets

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

### 3.2.2.3 Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Aucune prescription

### 3.2.2.4 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 hormis secteur UBa

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres en retrait de l'alignement.

#### Secteur UBa

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 extensions et surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantation énoncées, lorsque la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie,
- 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, abribus, pylônes, etc.).
- Aux abris de jardin (« Définitions » Annexe I du règlement) d'une surface de plancher maximale de 15 m<sup>2</sup> et aux piscines non couvertes.

### **3.2.2.5 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.

Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites latérales ou en retrait ; à défaut les marges d'isolement s'imposent. Pour les autres limites séparatives, les marges d'isolement doivent être respectées.

#### **Distance minimale (d)**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 3,00 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 m<sup>2</sup>

- 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.

### **3.2.2.6 Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

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.

#### **Cas particuliers**

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,
- 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.

### **3.2.2.7 Article UB 9 : Emprise au sol**

#### **Zone UB hormis secteur UBa**

L'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements dans le volume existant des constructions existantes,

#### Secteur UBa

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

### 3.2.2.8 Article UB 10 : Hauteur des constructions

#### Zone UB hormis secteur UBa

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. En cas de toiture-terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

#### Secteur UBa hormis ZONE UB

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne peut excéder 5 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 au croquis joint 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.

### 3.2.2.9 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.

#### **Adaptations mineures**

Exceptionnellement, les dispositions des articles 11 des différentes zones pourront ne pas être imposées en cas de projet dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

#### **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.

Les guides de recommandations architecturales sur les matériaux et techniques de mise en œuvre sont indiqués en annexe VI du présent règlement. (« Guide pratique du patrimoine bâti du Vexin français » - PNR Vf)

#### **Couverture**

Les pentes des toitures principales devront être comprises entre 35 et 45° sur l'horizontale.

Les couvertures des constructions principales devront être réalisées en tuiles petit moule (22 au m<sup>2</sup> minimum) de ton terre cuite brun rouge flammé.

Pour les constructions principales les toitures à un versant ou à 4 pentes sont interdites. Les débords de toiture sur les jouées ne dépasseront pas 10 cm.

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 châssis vitrés en toiture seront encastrés.

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 ».

Les chiens assis sont interdits.

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

### Capteurs solaires

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

☒ 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 de ta pierre.

Les enduits de ton blanc sont interdits.

Les maçonneries en pierres ou en meulières seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles ; les joints seront beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

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 de même ton que les pierres.

### Ouvertures - Menuiseries extérieures

Hormis les portes de garage, les proportions des baies seront plus hautes que larges.

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,
- Soit d'un grillage de couleur verte fixé sur des poteaux en fer de la même teinte ou sur un muret de soubassement, doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences locales : charmilles, noisetiers, lilas, buis, etc...
- Soit d'un mur enduit à la chaux naturelle surmonté d'un chaperon en pierre ou en tuiles plates de ton terre cuite.

Les clôtures à l'alignement ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur totale de 2 mètres. Sont interdites toutes clôtures décoratives, quel que soit le matériau, les plaques de tôle, de fibrociment ou de bétons préfabriqués pleins ou perforés.

Les couleurs vives sont interdites.

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. Ce grillage devra permettre le passage de la petite faune.

#### Garages et annexes

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci. Toutefois, les abris de jardin auront un aspect simple. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté. Les toitures en tôle ou en matériau ondulé brut sont interdites.

#### 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 paysage identifiés à protéger au titre de l'article L. 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme localisés au plan de zonage :

Les éléments du patrimoine local localisés au plan de zonage et recensés dans les « Fiches du patrimoine identifié bâti » référencées en annexe VII du présent règlement 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 VII 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 ; les murs de clôture identifiés pourront être modifiés en vue de la création d'un seul accès de 3,50 m de large au maximum, par unité foncière.

### **3.2.2.10 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.

### **3.2.2.11 Article UB 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés**

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 hormis secteur UBa**

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.

#### **Secteur UBa**

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 V 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 V-2.



### **3.2.3 SECTION III : PERFORMANCES ENERGETIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

#### **3.2.3.1 Article UB 14 : Performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

#### **3.2.3.2 Article UB 15 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques**

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.



# 4

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES A URBANISER**

## 4.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

### Caractère et vocation de la zone AU

Zone à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble

Il s'agit d'une zone qui comprend des terrains non équipés, destinés à une urbanisation future à vocation principale d'habitat compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

### 4.1.1 SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### 4.1.1.1 Article AU 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 soumises à autorisation.
- Les constructions ou installations à destination :
  - o D'activités industrielles,
  - o D'entrepôts,
  - o D'artisanat,
  - o De commerces,
  - o D'exploitation agricole ou forestière
- 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. 151-10 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.

#### **4.1.1.2 Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

L'urbanisation de la zone AU 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**

### **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 refuser 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.

### **Risques liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles**

La commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail. Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur. La carte des contraintes du sol et du sous-sol, annexée au présent PLU, identifie les secteurs du territoire communal dans lesquels ces terrains sont présents.

#### **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 en annexe n°IV du présent règlement 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 IV.

## 4.1.2 SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### 4.1.2.1 Article AU 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.

#### 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.

#### 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.

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

### 4.1.2.2 Article AU 4 : Desserte par les réseaux

#### Eau potable

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

#### Assainissement

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

### **Eaux usées**

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

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 surfaces étanches...), 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.

### **AUTRES RÉSEAUX**

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

#### **Article AU 5 : Caractéristiques des terrains**

Aucune prescription

#### **4.1.2.3 Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies**

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

#### **4.1.2.4 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, abribus, pylônes, etc.).

#### **4.1.2.5 Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

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

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

L'implantation des constructions sur une même propriété devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

#### **4.1.2.7 Article AU 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

#### **4.1.2.8 Article AU 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 5 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 au croquis joint 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.

#### **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.

#### **4.1.2.9 Article AU 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.

#### **Adaptations mineures**

Exceptionnellement, les dispositions des articles 11 des différentes zones pourront ne pas être imposées en cas de projet dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

#### **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.

Les guides de recommandations architecturales sur les matériaux et techniques de mise en œuvre sont indiqués en annexe VI du présent règlement. (« Guide pratique du patrimoine bâti du Vexin français » - PNRVf)

#### **Couverture**

Les pentes des toitures principales devront être comprises entre 35 et 45° sur l'horizontale.

Les couvertures des constructions principales devront être réalisées en tuiles petit moule (22 au m<sup>2</sup> minimum) de ton terre cuite brun rouge flammé.

Pour les constructions principales les toitures à un versant ou à 4 pentes sont interdites. Les débords de toiture sur les jouées ne dépasseront pas 10 cm.

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 châssis vitrés en toiture seront encastrés.

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 ». Les chiens assis sont interdits.



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

### Capteurs solaires

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

☒ 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 de ta pierre. Les enduits de ton blanc sont interdits.

Les maçonneries en pierres ou en meulières seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles ; les joints seront beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

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 de même ton que les pierres.

### Ouvertures - Menuiseries extérieures

Hormis les portes de garage, les proportions des baies seront plus hautes que larges. 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 boeuf...

### 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,
- Soit d'un grillage de couleur verte fixé sur des poteaux en fer de la même teinte ou sur un muret de soubassement, doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences locales : charmillles, noisetiers, lilas, buis, etc...
- Soit d'un mur enduit à la chaux naturelle surmonté d'un chaperon en pierre ou en tuiles plates de ton terre cuite.

Les clôtures à l'alignement ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur totale de 2 mètres.

Sont interdites toutes clôtures décoratives, quel que soit le matériau, les plaques de tôle, de fibrociment ou de béton préfabriqué pleines ou perforées.

Les couleurs vives sont interdites.

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. Ce grillage devra permettre le passage de la petite faune.

#### Garages et annexes

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci. Toutefois, les abris de jardin auront un aspect simple. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté.

Les toitures en tôle ou en matériau ondulé brut sont interdites.

#### Divers

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

Les coffrets de branchement et les boîtes aux lettres seront obligatoirement intégrés dans la clôture végétale.

#### 4.1.2.10 Article AU 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.

#### **4.1.2.11 Article AU 13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés**

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 30% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement.

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 V 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 V-2.

### **4.1.3 SECTION 3 : PERFORMANCES ENERGÉTIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

#### **4.1.3.1 Article AU 14 : Performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

#### **4.1.3.2 Article AU 15 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques**

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.



# 5

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## **5.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **Caractère et vocation de la zone 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.

### **5.1.1 SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **5.1.1.1 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 complémentaires à celles communes à la zone

- Les constructions ou installations à destination agricole

#### **5.1.1.2 Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à 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 est indispensable dans le cadre de l'activité intégrée au bâtiment agricole ou exceptionnellement situé 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 m<sup>2</sup>.
- Le changement de destination de bâtiments localisés sur le plan de zonage.
- 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.

Zone A et secteur Ap sont autorisés :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés ;
- **Les installations et ouvrages d'infrastructure terrestre d'intérêt collectif ou de services publics seulement dans l'emprise des emplacements réservés n°1 et n°2.**

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 paysage à protéger

Les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles A3 et A13 en application de l'article L. 151-23 et L 151-38 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.

### Risques liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles

La commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail. Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur. La carte des contraintes du sol et du sous-sol, annexée au présent PLU, identifie les secteurs du territoire communal dans lesquels ces terrains sont présents.

### 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 refuser 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.

### **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 localisés 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 IV.



## 5.1.2 SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### 5.1.2.1 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 piétonniers

Les sentes localisées aux plans 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.

### 5.1.2.2 Article A 4 : Desserte par les réseaux

#### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public, dès lors que leur usage le nécessite.

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.

#### Assainissement

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, 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.

##### Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre si cette solution est possible (stockage/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.

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.

#### Autres réseaux

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

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.

#### **5.1.2.3 Article A 5 : Caractéristiques des terrains**

Aucune prescription.

#### **5.1.2.4 Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies**

À défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être édifée à moins de 6 m de l'alignement en bordure des autres voies

#### 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, abribus, pylônes, etc.).

#### **5.1.2.5 Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport aux limites de propriété.

#### 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, abribus, pylônes etc...).

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

Aucune prescription.

### **5.1.2.7 Article A 9 : Emprise au sol**

Aucune prescription.

### **5.1.2.8 Article A 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur (H) des constructions d'habitation mesurée à partir du terrain naturel définie en annexe I du présent règlement ne peut excéder 5 m. À l'égout du toit, excepté pour les aménagements de volumes bâtis existants.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

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

#### **Cas particuliers**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments d'exploitation agricole, les bâtiments d'activités, les ouvrages techniques 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.

### **5.1.2.9 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 pourront 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 seront de type agricole, fils horizontaux et poteaux bois ou de haies vives composées d'essences mélangées (trois au minimum) choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales mentionnée à l'annexe V du règlement ; sa conception ne devra pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune.

### 5.1.2.10 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.

### 5.1.2.11 Article A 13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés

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, faux cyprès et autres conifères sont proscrits.

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

Les guides de recommandations paysagères sur les essences préconisées sont indiqués en annexe VI du présent règlement. (« Guide pratique du patrimoine paysager du Vexin français » - PNRVf)

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 localisés 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.

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

Les éléments du patrimoine paysager local localisés au plan de zonage et recensés dans les « Fiches du patrimoine identifié » référencées en annexe VII du présent règlement devront impérativement être conservés ou remplacés par des essences locales.

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

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

- Alignement d'arbres remarquables
- Sentes enherbées

#### **Alignement d'arbres remarquables identifiés**

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

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

#### **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.

#### **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...).

## **5.1.3 SECTION 3 : PERFORMANCES ENERGETIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

### **5.1.3.1 Article A 14 : Performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

### **5.1.3.2 Article A 15 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques**

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.



# 6

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## 6.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère et vocation de la zone N

Cette zone naturelle est protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

### 6.1.1 SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### 6.1.1.1 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.

#### 6.1.1.2 Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

##### Zone N

- Les abris maraîchers dont la surface de plancher ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> et dont la hauteur (H), mesurée à partir du terrain naturel n'excède pas 4 m à l'égout du toit, dans la limite d'un seul abri par unité foncière,
- Les serres pour le maraîchage dont la hauteur totale mesurée à partir du terrain naturel n'excède pas 4 m.
- L'extension et l'aménagement des habitations existantes régulièrement autorisées, sous réserve que la surface de plancher après extension n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.
- Sont exclus du bénéfice de cette disposition :
  - o Les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri ;
  - o Les constructions provisoires et les caravanes ;
  - o Les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60 m<sup>2</sup>.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle, s'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone et sous réserve d'une bonne intégration au paysage.
- Les équipements publics de sports, de loisirs et de plein-air,
- Les abris de jardin dans les jardins identifiés au plan de zonage d'une surface de plancher maximale de 15 m<sup>2</sup>



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 paysage à protéger

Le petit patrimoine local, les sentes, les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles N 3 et N13 en application de l'article L. 151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme.

### Anciennes carrières souterraines abandonnées

Non couvertes par un périmètre de protection valant PPR (ex. R 111-3)

Plusieurs carrières souterraines abandonnées ont été recensées par l'inspection générale des carrières sur le territoire.

Le plan des carrières souterraines est joint dans le dossier des « Annexes » du PLU.

À l'intérieur de la zone à risques liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

### 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.

### Risques liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles

La commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail. Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur. La carte des contraintes du sol et du sous-sol, annexée au présent PLU, identifie les secteurs du territoire communal dans lesquels ces terrains sont présents.

### Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 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 à l'article R.130-1 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 localisés 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.

### **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 refuser 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 IV.

## **6.1.2 SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **6.1.2.1 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 piétonniers**

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.

### **6.1.2.2 Article N 4 : Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public, dès lors que leur usage le nécessite.

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.

#### **Assainissement**

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, 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.

##### **Eaux pluviales**

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre si cette solution est possible (stockage/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.

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.

#### Autres réseaux

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

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.

#### **6.1.2.3 Article N 5 : Caractéristiques des terrains**

Aucune prescription

#### **6.1.2.4 Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions doivent respecter les marges de reculement portées au plan.

À défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'alignement en bordure des autres voies.

#### 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, abribus, pylônes, etc.).

#### **6.1.2.5 Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

Les constructions autorisées doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport aux limites de propriété.

#### 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, abribus, pylônes etc...).

#### **6.1.2.6 Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune prescription.

### **6.1.2.7 Article N 9 : Emprise au sol**

Aucune prescription.

### **6.1.2.8 Article N 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur (H) des constructions autorisées à l'article N 1, hormis les abris maraîchers et les serres, définie en annexe 1 du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 5 m.

La hauteur (H), des abris maraîchers, telle que définie en annexe 1 du présent règlement mesurée à partir du terrain naturel ne devra pas excéder 4 m à l'égout du toit.

La hauteur totale (HT) des serres pour le maraîchage tel que défini en annexe 1 du présent règlement mesurée à partir du terrain naturel ne devra pas excéder 4 m.

#### **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 atteinte grave au paysage.

### **6.1.2.9 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.

#### **Façades**

Les parois verticales des constructions maraîchères pourront être habillées extérieurement de clins de bois en pose verticale.

#### **Couverture**

Les couvertures des constructions maraîchères, autres que les serres, seront de ton brun foncé ou anthracite foncé.

## Clôtures

Les clôtures seront de type agricole, fils horizontaux et poteaux bois ou de haies vives composées d'essences mélangées (trois au minimum) choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales mentionnée à l'annexe VI du règlement ; sa conception ne devra pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune.

### 6.1.2.10 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.

### 6.1.2.11 Article N 13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés

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.

Les guides de recommandations paysagères sur les essences préconisées sont indiqués en annexe VI du présent règlement. (« Guide pratique du patrimoine paysager du Vexin français » - PNRVf)

### Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 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 à l'article R.130-1 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 localisés 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.

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

Les éléments du patrimoine paysager local localisés au plan de zonage et recensés dans les « Fiches du patrimoine identifié » référencées en annexe VII du présent règlement devront impérativement être conservés ou remplacés par des essences locales.

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

- Jardins identifiés
- Haies bocagères localisées au plan de zonage
- Espaces boisés identifiés
- Friches et pelouses calcicoles
- Prairies humides
- Sentes enherbées
- Mares
- Cours d'eau

### **Jardins identifiés**

Les jardins identifiés doivent être préservés et garder leur vocation de jardin.

Possibilité d'abris de jardin, d'une surface de plancher maximale de 15 m<sup>2</sup>, sous réserve que le projet ne porte atteinte au caractère et à l'intérêt du site.

### **Haies bocagères localisées sur le plan de zonage**

Protection des haies avec maintien de la strate herbacée.

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

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

### **Espaces boisés et arbres remarquables identifiés**

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

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

### **Friches et pelouses calcicoles**

Pas de changement d'affectation (pas de boisement, ni travaux aratoires) et pas d'intervention culturale (pas d'intrants, ni de semis) ;

Pour les pelouses les plus embroussaillées, intervention possible à des fins de réouverture par fauche, débroussaillage et coupes suivies d'une exportation de matières (pas de dépôt ni brûlis sur place) ;

Pour les pelouses les mieux conservées, exploitation selon un mode pâturage extensif traditionnel ne dépassant pas une charge de 0,5 UGB/ha/an (dans le cadre d'un entretien courant) afin de ne pas enrichir le milieu.

En cas de nécessité de destruction d'une surface en friches calcicoles pour les besoins de l'exploitation agricole ou des équipements et constructions autorisés par le règlement, obligation de restaurer une surface équivalente en espace prairial fauché ailleurs sur la commune.

### **Prairies humides**

Les surfaces en prairies seront conservées sans changement d'affectation des parcelles concernées (pas de destruction du couvert végétal en place pour une mise en culture, pas de boisement).

Le pâturage extensif est autorisé.

Interdiction de réaliser des semis, plantations ou boisements hormis les vergers hautes tiges. Interdiction de mise en eau permanente ou d'ouverture de fossés.

En cas de nécessité de destruction d'une surface en prairie pour les besoins de l'exploitation agricole ou des équipements et constructions autorisés par le règlement, obligation de restaurer une surface équivalente en espace prairial ailleurs sur la commune. Sont exclues de ces dispositions les prairies temporaires, les jachères et les friches post-culturelles à faciès prairial.

### **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.

### **Mares**



Les mares doivent être pérennisées (pas de travaux autres que ceux visant un curage partiel et fractionné dans le temps). Les traitements phytocides sont interdits. Le couvert des végétaux aquatiques sera entretenu.

### 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.

Maintien d'une mosaïque de ripisylves et berges non boisées permettant le développement de la flore aquatique. Les travaux d'entretien sont autorisés notamment du couvert des végétaux aquatiques mais la coupe rase est interdite.

Conformément aux préconisations du SDAGE, interdiction d'artificialiser les berges.

### 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...).

## **6.1.3 SECTION 3 : PERFORMANCES ENERGÉTIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

### **6.1.3.1 Article N 14 : Performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

### **6.1.3.2 Article N 15 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques**

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.



# 7 ANNEXES

## 7.1 ANNEXE I : DEFINITIONS

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 à 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 À l'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 forestières

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.

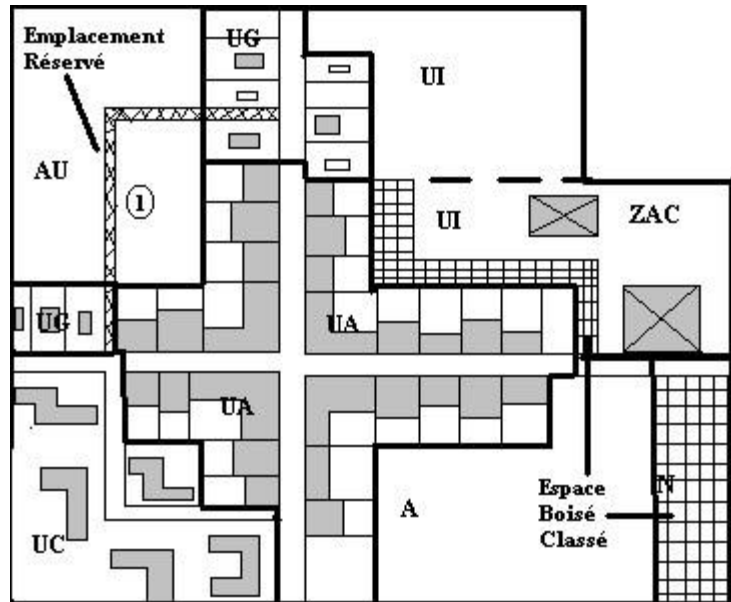
## Zones d'activités

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 réserve

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 boisé classé

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 sont 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 accolées, tel que les garages, les abris de jardin, les celliers, les piscines.

## Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 2 ha (article R421-19 du Code de l'Urbanisme) et si sa hauteur excède 2 mètres.

## 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.

## Groupe d'habitations

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

## Installation classée

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 1<sup>er</sup> détachement.

La création d'un lotissement est subordonnée à une déclaration préalable ou un permis de construire.

## 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 privée

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.).

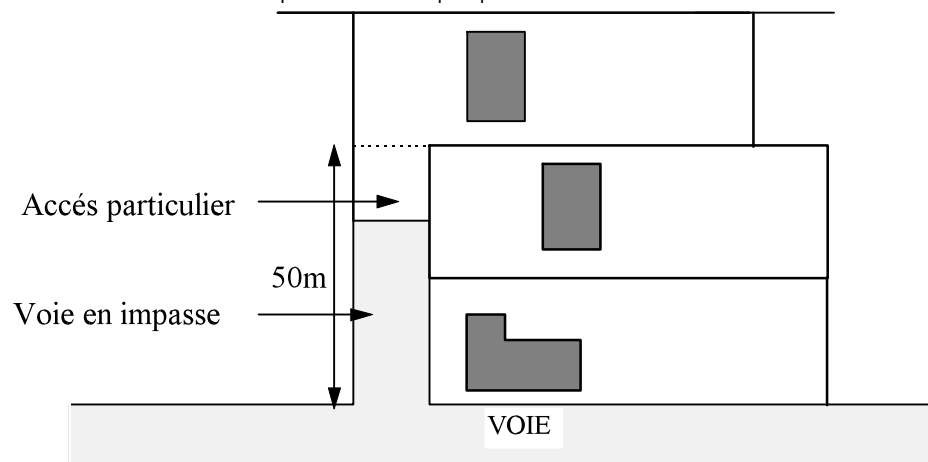


## Voie en impasse

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.

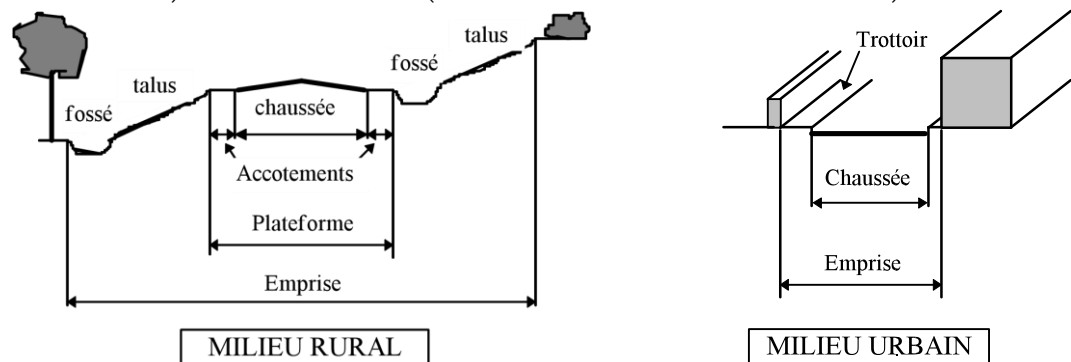


## Zone non aedificandi

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

### Accès

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.

### Clôture

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 édifée 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 unité foncière

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.

## Le terrain ou unité foncière

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.



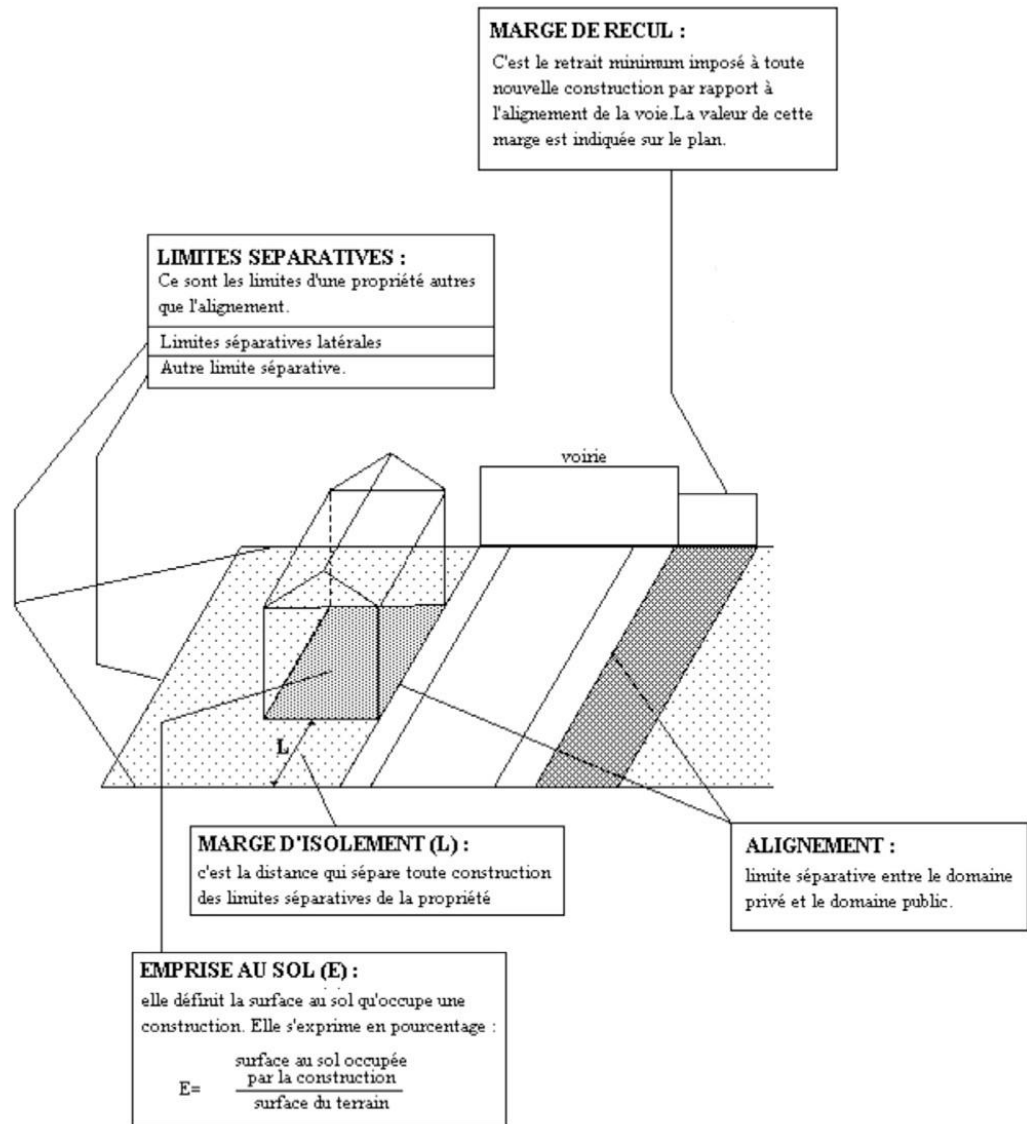
## Voirie et réseaux divers (VRD)

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.

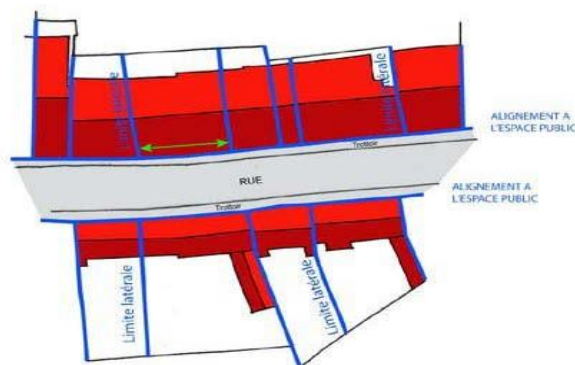
## Type d'implantation

### Ordre continu

Implanter 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.



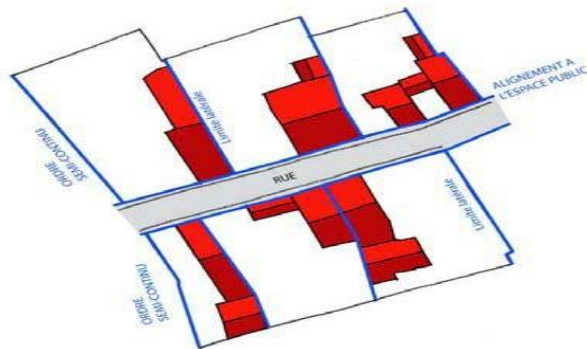
### Ordre semi-continu

Implanter 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 séparatives

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.

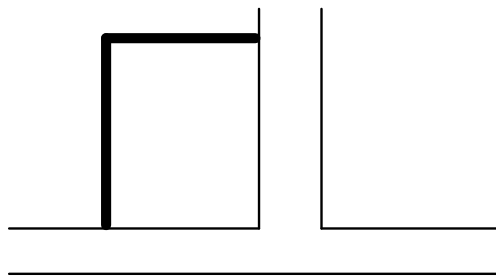


Fig 1

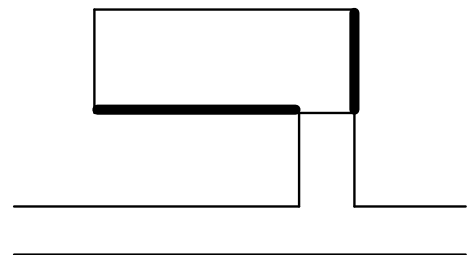


Fig 2

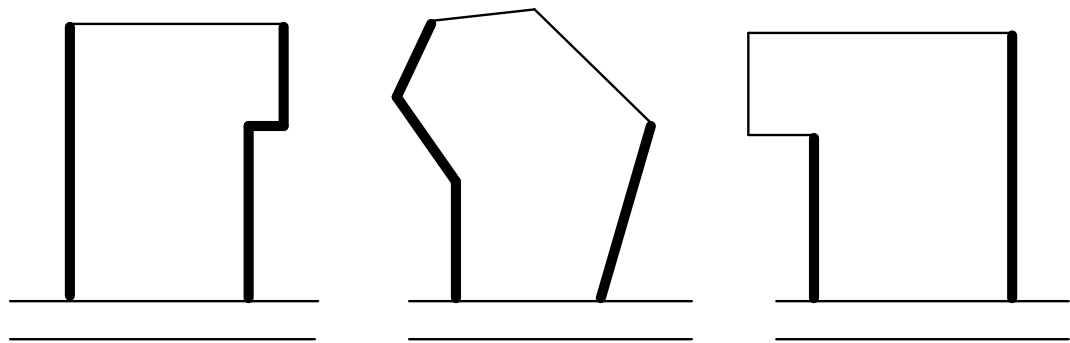


Fig 3

Fig 4

Fig 5

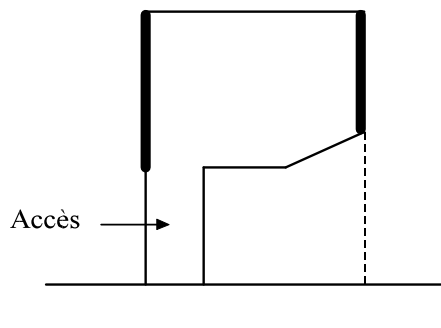


Fig 6

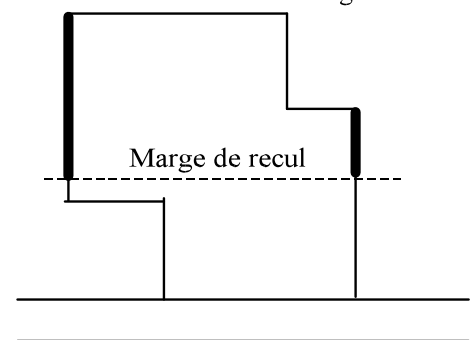


Fig 7

## 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 clairevoie (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.

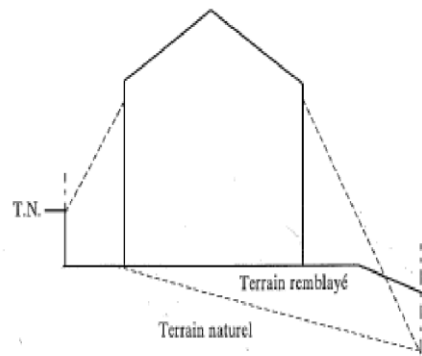
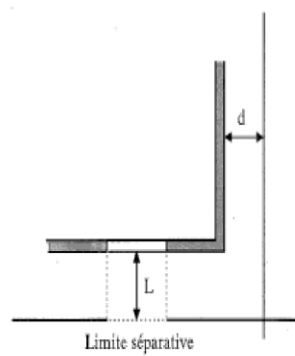
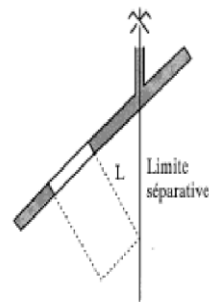
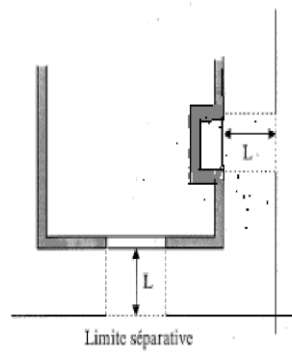
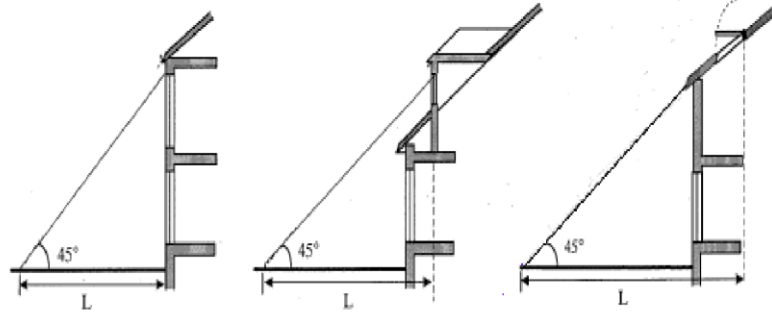
**Niveau du terrain naturel**

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 surélévation de bâtiment

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 60m<sup>2</sup>
- D'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante
- D'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante

Le mode de calcul de la surface d'extension autorisée se base sur la surface de plancher de la construction principale en excluant la surface des annexes.

## 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 à l'égout 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.

## Acrotère

Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.

## 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

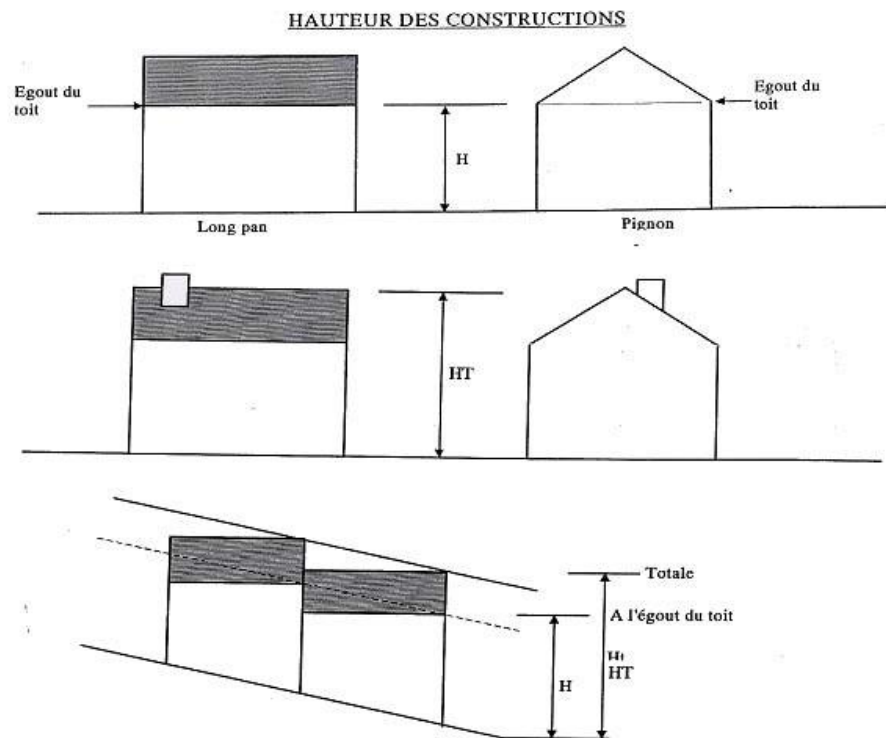
On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

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.

## DIVERS

## 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.

## Déclaration d'utilité 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 a eu 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.

## Dérogation

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'acquérir

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 préemption 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'utilité 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

## **7.2 ANNEXE II : RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU PLU (CF. ART. 2 DU TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES)**

**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.

**Article L 111.15** - Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

## 7.3 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 600m 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.

### LOGEMENTS

Il sera prévu au minimum :

1 place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### 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 vélo ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

#### Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :

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'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surfaces de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

#### 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.

### ÉQUIPEMENTS DIVERS



### Hôtels

- 1 place par chambre,
- 1 place de car par tranche de 100 chambres.

### b) Restaurants :

Bonne desserte : 1 place/10 m<sup>2</sup> de salle

Moyenne ou mauvaise desserte : 3 places/10 m<sup>2</sup> de salle.

Si le restaurant est regroupé avec un hôtel : 1 place/10 m<sup>2</sup> dans tous les cas, à l'usage du restaurant.

### Camping et stationnement des caravanes :

1 place par emplacement de tente ou de caravane.

## CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX

1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux

## CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCES

Commerces non soumis à autorisation d'exploitation commerciale :

1 place pour 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces

Équipements commerciaux soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale :

*Loi ALUR : premier alinéa de l'article L.111-6-1 du code de l'urbanisme*

La surface des équipements est fixée à 0,75 x SDP. Dérogation possible jusqu'à 1.

## CONSTRUCTIONS A USAGE D'ARTISANAT, D'INDUSTRIE

1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'activité

## CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPÔTS

1 place pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'entrepôts

## 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 m<sup>2</sup>.

Établissement 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.

## ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

### École primaire ou école maternelle :

1 place par classe et par emploi administratif

### Stationnement deux roues (couvert) :

0,1 m<sup>2</sup> par élève.

## ÉQUIPEMENTS 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.

### Crèches – Halte garderies :

Halte-garderie 20 pl. :

- Personnel 2 places,
- Parents 2 à 3 places selon la desserte.

## ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET CULTUELS

### SALLES DE SPECTACLES :

#### a) Salle de spectacle à vocation locale :

En centre-ville avec bonne desserte : 1 place voiture pour 5 places de spectateurs.

### SALLES DE RÉUNIONS 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.

## ÉQUIPEMENTS 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.

## 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.

## 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.

## 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 2,30m + 5,00m de dégagement pour un nombre limité de places

### Emplacements pour personnes à mobilité réduite :

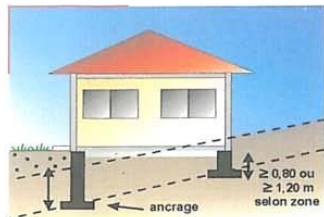
- Places isolées 5,00m x 3,30m + 6,00m de dégagement
- Places groupées 5,00m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00m de dégagement



## 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.

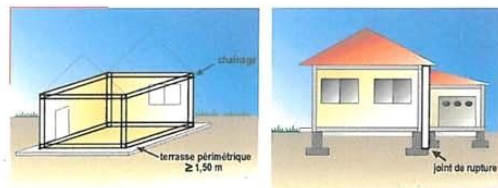


### ■ Adapter les fondations

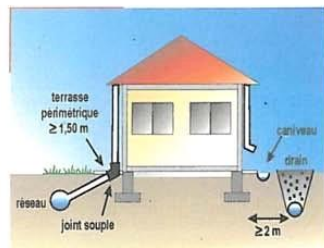
- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- 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.



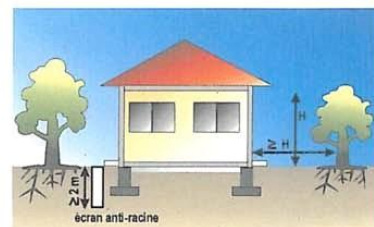
### ■ Éviter les variations localisées d'humidité



- 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

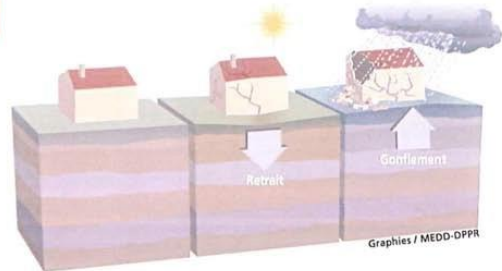
- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.



## CONSEILS ET RECOMMANDATIONS POUR LES CONSTRUCTIONS FUTURES SUR SOLS ARGILEUX

### COMPRENDRE LE PHENOMENE

Le phénomène de retrait-gonflement concerne exclusivement les sols à dominante argileuse. Certaines argiles dites "gonflantes" changent de volume selon la teneur en eau du sol : retrait lors d'une sécheresse, gonflement en période humide. Sous une construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu à la différence du terrain qui l'entoure. Ces variations, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.



Les deux facteurs déclenchants sont le climat et l'homme :

- le climat, parce que le retrait-gonflement est directement lié à la variation de la teneur en eau, donc aux précipitations ou aux sécheresses ;
- l'homme, s'il a effectué des travaux d'aménagement qui modifient les écoulements d'eau superficiels et souterrains.

### LES DESORDRES AUX CONSTRUCTIONS

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes. Ils se manifestent généralement de la façon suivante :

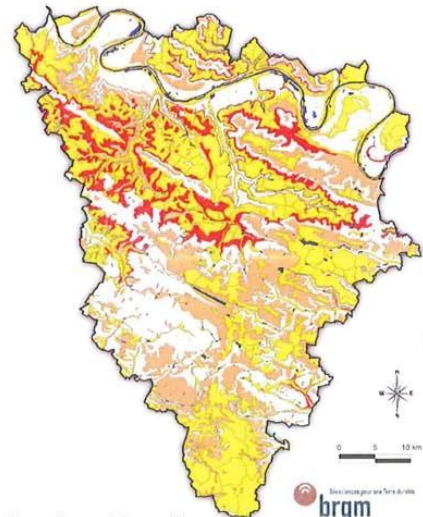
- fissuration des structures ;
- désencastrement des éléments de charpente ;
- distorsion des portes et fenêtres ;
- décollement des bâtiments annexes ;
- dislocation des dallages et des cloisons ;
- rupture des canalisations.

Les Yvelines sont particulièrement touchées puisqu'il s'agit du département français dans lequel le coût cumulé des indemnisations versées pour des sinistres de ce type est le plus élevé :

- 46 arrêtés interministériels reconnaissant l'état de catastrophe naturelle pour ce seul aléa au 31 décembre 2005.
- 133 communes concernées par ces arrêtés, soit plus de la moitié des 262 communes que compte le département

### QUELLES SONT LES ZONES CONCERNEES ?

- Aléa fort** (8% du territoire départemental)
- Aléa moyen** (20% du territoire départemental)
- Aléa faible** (38% du territoire départemental)
- Hors zone d'aléa** (34% du territoire départemental)



Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles  
Pour plus de détails, retrouver le zonage de votre commune sur [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

## 7.5 ANNEXE V : LISTE DES VEGETAUX A PRIVILEGIER

### 7.5.1.1 Annexe V-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*) - (*Prunus cerasus*), Seringat (*Philadelphus coronarius*) ...

### 7.5.1.2 Annexe V-2 : Arbres et arbustes autochtones (pour toutes zones A ; U ; N)

Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*) - Aubépine (*Crataegus monogyna*) - Alisier torminal (*Sorbus torminalis*) - Bouleau verruqueux (*Betula pendula*) - Bourdaine (*Frangula dodonei*) - Charme (*Carpinus betulus*) - Chêne pédonculé (*Quercus robur*) - Chèvre-feuille des haies (*Lonicera periclymenum*) - Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) - Églantier (*Rosa sp.*) - Érable champêtre (*Acer campestre*) - Frêne commun (*Fraxinus excelsior*) - Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*) - Genêt à balai (*Cytisus scoparius*) ; Hêtre (*Fagus sylvatica*) - Houx (*Ilex aquifolium*) - Merisier (*Prunus avium*) - Néflier (*Mespilus germanica*) - Noisetier

(*Corylus avellana*) - Orme champêtre (*Ulmus minor*) - Poirier sauvage (*Pyrus pyras-ter*) - Pommier sauvage (*Malus sylvestris*) - Prunellier (*Prunus spinosa*) - Saule cendré (*Salix gr. cinerea*) - Saule marsault (*Salix caprea*) - Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*) - Sureau noir (*Sambucus nigra*) - Tilleul à petites feuilles (*Tilia platyphyllos*) - Tremble (*Populus tremula*) - Viorne obier (*Viburnum opulus*) ...

## 7.6 ANNEXE V : LISTE DES VEGETAUX A PROSCRIRE

### 7.6.1.1 Annexe V-3 : Espèces exotiques invasives à proscrire

Érable négondo (*Acer negundo*) - Ailante (*Ailanthus altissima*) - Ambroisie (*Ambrosia artemisiifolia*) - Asters nord-américains (*Aster sp.*) - Artemisia verlotiorum (Armoise des frères Verlot) - Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*) - Vergerettes (*Conyza sp.*) - Soleils (*Helianthus sp.*) - Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*) - Balsamines asiatiques (*Impatiens sp.*) - Renouées du Japon (*Reynoutria gr. japonica*) - Robinier (*Robinia pseudoacacia*) - Solidages (*Solidago 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*) ...

## **7.7 ANNEXE VI : REFERENCES DES GUIDES DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES GUIDE PRATIQUE DU PATRIMOINE BATI DU VEXIN FRANÇAIS DU PARC NATUREL REGIONAL DU VEXIN FRANÇAIS**



## 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		✿			🍇
Noisetier coudrier		✿			🍇
Prunellier ou épine noire		✿			🍇
Troène commun	🍃	✿			🍇
Viorne obier		✿	*		🍇
Nétlier		✿			🍇

Arbustes ornementaux subventionnés par le Parc					
Amélanchier		✿	*		
Grosellier à fleurs		✿			
Laurier tin	🍃	✿			
Lilas commun		✿			
Pommiers à fleurs		✿			
Seringat		✿			

Arbres conseillés par le Parc					
Alisier blanc					🍇
Alisier torminal		✿			🍇
Aulne 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 autumnal	🍇 Fruits comestibles

\* marcescent : se dit du feuillage roux restant l'hiver sur les arbres

## 7.8 ANNEXE VI : REFERENCES DES GUIDES DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

### GUIDE PRATIQUE DU PATRIMOINE PAYSAGER DU VEXIN FRANÇAIS DU PARC NATUREL REGIONAL DU VEXIN FRANÇAIS



# 7.9 ANNEXE VII : INVENTAIRE DES ELEMENTS IDENTIFIES DU PATRIMOINE BATI

identifiant	appellation	typologie	adresse	résumé descriptif	Intérêt	Prescriptions	Recommandations
001	Ancien abreuvoir	Abreuvoir	Rue de l'ancien abreuvoir, rue de la Croix des Jonquets.	Ancien abreuvoir aujourd'hui converti en espace public. Les murs avec chaperon en pierre et trois chasse-roues ont été conservés.	Architectural Historique Ethnologique	Conservation des murs et des chasse-roues.	
002	Ancienne cressonnière et Lavoir de la fontaine lavoir		chemin menant aux anciennes cressonnières	Cet ancien lavoir est alimenté par une source. Il est situé au milieu des bois et près des anciennes cressonnières aujourd'hui disparues. Il est composé d'un bassin dallé, semi-circulaire, clos par un muret en pierre. On relève une angée de carreaux à laver	Architectural Historique Ethnologique	Conservation des éléments du lavoir (bassin, muret) / restitution.	
003	Croix des Jonquets	croix de chemin	chemin menant aux anciennes cressonnières	Cette ancienne croix romane, sans doute une croix bornale, en calcaire coquillier, est gravée sur la face et le revers du socle. Au centre est sculpté une petite croix pattée inscrite dans un cercle (très usée) Cette maison rurale ou petite ferme est desservie par une cour. Elle est implantée en retrait de la rue. Elle compte deux niveaux et est couverte de tuile plate. Les ouvertures sont disposées irrégulièrement. Une petite grange est implantée sur rue dans la continuité du mur de clôture en pierre	Architectural Historique	Conservation / restitution.	
004	Ancienne exploitation agricole	maison rurale	1 impasse Carbon		Architectural Historique	#####	#####
005	Charretterie	charretterie	Rue de l'Eglise	Cette ancienne charretterie à pans de bois avec grenier à foin au-dessus est l'élément le plus authentique de cette ancienne ferme. Cette maison rurale dite « bloc en hauteur » est implantée en milieu de parcelle et accolée à une autre maison rurale. Elle est isolée de la maison voisine par un mur. Le premier niveau avec son entrée charrettière a une fonction agricole (grange / étable). On accède à l'habitation par un escalier. Le bâtiment a été récemment réhabilité mais sa structure originelle est encore lisible.	Architectural Historique	#####	#####
006	maison rurale	maison rurale	2 rue de l'Eglise		Architectural	#####	- Éviter les percements sur les pignons, aveugles ; - Éviter de souligner trop fortement les linteaux, encadrement et appuis de fenêtres ; - Privilégier les volets en bois peint et à persiennes ;
007	maison rurale	maison à boutique	2 rue de l'Eglise	Cette maison rurale sur rue, sans doute une ancienne maison à boutique compte deux niveaux et un comble à surcroît. Deux oculi éclaire le comble.	Architectural Historique	#####	#####
008	maison rurale	maison rurale	7 rue de l'Eglise	L'entrée de cette maison rurale de deux niveaux se fait sur la cour (pignon). Elle est couverte de tuile plate. Les ouvertures sont disposées irrégulièrement sur la façade sur rue.	Architectural	#####	- Préférer les châssis de toits aux lucarnes. - Éviter les percements sur les pignons, aveugles ; - Préférer les percements rectangulaires plus hauts que larges ; - Éviter de souligner trop fortement les linteaux, encadrement et appuis de fenêtres ;
009	maison rurale	maison rurale	3 rue de l'Eglise	Cette maison rurale de deux niveaux dont le toit est couvert de petites tuiles plates est implantée en retrait de la rue. Les enduits au plâtre ancien ont été partiellement conservés malgré des reprises au ciment. Une extension sur le pignon a sensiblement altéré la lisibilité architecturale de l'édifice qui conserve un bon niveau d'authenticité (matériaux, décors, enduits, percements).	Architectural	#####	- Préférer les châssis de toits aux lucarnes ; - Éviter les percements sur les pignons, aveugles ; - Préférer les percements rectangulaires plus hauts que larges ; - Éviter de souligner trop fortement les linteaux, encadrement et appuis de fenêtres ;

010	maison rurale	maison rurale	Impasse Carbon	Cette maison rurale est implantée au fond de l'impasse Carbon. Elle compte deux niveaux et est couverte de tuiles mécaniques losangées. La composition des façades a été altérée (modification des percements) mais les enduits anciens ont été partiellement conservés et la structure ornementale est encore lisible.	Architectural	#####	- Préférer les châssis de toits aux lucarnes. - Préférer les percements rectangulaires plus hauts que larges ; - Éviter de souligner trop fortement les linteaux, encadrement et appuis de fenêtres ;
011	mairie	Mairie-école	Rue du Moulin Neuf	Cette mairie-école implantée en milieu de parcelle, avec cour, compte deux niveaux. La façade est composée symétriquement autour de l'entrée. Un lanterneau intégrant une horloge coiffée d'une girouette couronne l'édifice, dans l'axe de la composition. La mairie a été récemment réhabilitée et sa cour réaménagée.	Architectural Historique	#####	
012	Ancienne exploitation agricole	ferme	3 rue du Moulin Neuf	Petite ferme ou grosse maison rurale implantée en retrait de la voie. Des annexes agricoles (granges et étables) occupent la limite parcellaire latérale nord. Le logis est bien conservé avec ses décors et matériaux malgré la disparition probable des enduits et la modification des menuiseries et garde-corps. Les annexes agricoles ont été davantage remaniées mais leur volume et matériau ont été conservés.	Architectural	#####	##### #
013	maison rurale	maison rurale	5 bis rue du Moulin Neuf	Cette petite maison ancienne sur rue compte un seul niveau. La toiture a été remaniée et deux châssis de toiture éclairés aujourd'hui le comble. Les percements ont été sensiblement modifiés mais les matériaux de gros oeuvre, le volume et les façades sont globalement bien conservés.	Architectural	#####	- Privilégier une simplicité des toitures ; - Éviter les débords de toitures et privilégier des rives sobres (contact entre le toit et le pignon) ; - Préférer les percements rectangulaires plus hauts que larges ; - Privilégier les volets en bois peint ;
014	Grange / étable	annexe agricole	Impasse du Puits	Vaste bâtiment agricole bien conservé qui semble être dans un très bon état d'authenticité. La façade sur l'impasse est aveugle. Le pignon est percé d'une grande fenêtre qerbière	Architectural	#####	- Privilégier une simplicité des toitures ; - Éviter les débords de toitures et privilégier des rives sobres (contact entre le toit et le pignon) ;
015	Grange / étable	annexe agricole	Rue du Moulin Neuf	Vaste bâtiment agricole très bien conservé et dans un excellent état d'authenticité, probablement construit au milieu du XXème siècle et appartenant à la grande ferme située à l'entrée de Moussy.	Architectural	#####	- Privilégier une simplicité des toitures ; - Préférer les percements rectangulaires plus hauts que larges ;
016	Plaque Michelin	signalétique routie	Rue du Moulin Neuf	Plaque en lave émaillée sur support en béton armé datée de 1932 et présentant quelques lacunes.	Architectural Historique	#####	- Conservation / restitution.
017	maison rurale	maison rurale	1. rue de l'Abreuvoir	Cette maison rurale est particulièrement visible, dans le virage de la rue de l'Abreuvoir. Elle est particulièrement visible pour son inscription dans la pente, avec une différence de niveau entre la cour et le jardin. L'architecture a été sensiblement altérée par des modifications récentes cependant (percements en façade, lucarnes, toiture).	Architectural	#####	- Privilégier une simplicité des toitures ; - Préférer les percements rectangulaires plus hauts que larges ; - Privilégier les volets en bois peint et persiennes ;
018	Croix de cimetière	croix	Rue de l'Église	La croix avec son haut fût est installé sur un Soubassement peut-être ancien (socle parallélépipédique et emmarchement à trois degrés)	Architectural Historique	#####	- Conservation / restitution.
019	ferme	ferme	Rue de l'Église	Ce vaste bâtiment agricole forme un ensemble avec la charlerrie. Plusieurs fonctions coexistent (habitation et grange). Les percements semblent avoir été globalement conservés mais les enduits originels ont été remplacés par un enduit mécanique plus récent qui altère la lisibilité architecturale du bâtiment.	Architectural	#####	- Privilégier une simplicité des toitures ; - Préférer les percements rectangulaires plus hauts que larges ; - Privilégier les volets en bois peint et persiennes ;
020	maison rurale		2 rue du Moulin Neuf	Cette maison rurale présentant un bon niveau d'authenticité malgré des modifications des percements et le changement des menuiseries. Elle est desservie par une sente privée.	Architectural	#####	- Privilégier une simplicité des toitures ; - Préférer les percements rectangulaires plus hauts que larges ; - Privilégier les volets en bois peint et persiennes ;
021	Croix Chatelin	croix de chemin	Carrefour chemin de Commeny à Marines et chemin de Moussy à Goulaine	Cette croix de carrefour est située sur le plateau, au milieu des champs. Elle est installée sur Soubassement formé d'un haut socle parallélépipédique et d'un emmarchement à un degré. Le fût est une colonne avec chapiteau. De la croix, il ne reste que le pied en fer forgé. Au pied de la croix il reste trois des quatre chasses-roues qui protégeaient l'élément.	Architectural Historique	#####	- Conservation / restitution.



001.JPG



001\_bis.JPG



001\_ter.JPG



002.jpg



003.JPG



003bis.JPG



004.JPG



004\_bis.JPG



005.JPG



006.JPG



007.JPG



007\_bis.JPG



008.JPG



008\_bis.JPG



009.JPG



009\_bis.JPG



010.JPG



010\_bis.JPG





010\_ter.JPG



011.JPG



012.JPG



012\_bis.JPG



013.JPG



013\_bis.JPG



014.JPG



014\_bis.JPG



015.JPG



015\_bis.JPG



016.JPG



017.JPG



017\_bis.JPG



018.jpg



019.JPG



019bis.JPG



020.JPG



021.jpg

## 7.10 ANNEXE VII : INVENTAIRE DES ELEMENTS IDENTIFIES DU PATRIMOINE PAYSAGER

Au titre de l'article L. 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme Inventaire - Commune de MOUSSY

INVENTAIRE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE PAYSAGER IDENTIFIÉ					
Patrimoine naturel					
N° photo	n° parcelle	Identification-Description	Justification intérêt	Préconisations	Zone PLU
001		Abreuvoir	paysager, historique	maintien	N
002		arbre ferme	paysager, biodiversité,	maintien	A
003a		Etang du Moulin Neuf	paysager, biodiversité	maintien	N
003b		Etang du Moulin Neuf	paysager, biodiversité	maintien	N
004		Fontaine au Doyen	paysager,historique	maintien	
005		Fontaine de Moussy	paysager, historique	maintien	
006		HeptacodiumFleur Aux7Fils	paysager, biodiversité	maintien	
007		Ouvrage d'art Etang de la Gouline	paysager,historique	maintien	N
008		Place Vieille Mare	historique,	maintien	UA
009		Cône de vue remarquable Commeny-Moussy	paysager,	maintien	A
010		Côte de vue remarquable La Garenne	paysager,	maintien	A
011		Cône de vue remarquable Route de Bercagny	paysager,	maintien	A

012		Bosquet - Ravine	paysager, biodiversité, maîtrise du ruissellement	maintien	A
013		Bosquet et haie bocagère - Ravine	paysager, biodiversité, maîtrise du ruissellement	maintien	A
014		Prairie des Joncquets	paysager, biodiversité	maintien	N
015		Tilleuls - cimetière	paysager, biodiversité,	maintien	A



001-Abreuvoir.jpg



002-ArbreFerme.jpg



003a-Etang du moulin neuf.jpg



003b Etang du moulin neuf.jpg



004-FontaineAuDoyen.jpg



005-FontainedeMoussy.jpg



006-HeptacodiumFleurAux7Fils.jpg



007-Ouvrage d'Art Etang de Gouline.jpg



008-Place Vieille Mare.jpg



009-Cone de vue remarquable Moussy.jpg



010-Cone de vue remarquable Garenne.jpg



011-Cote de vue remarquable Route de Bercagny.jpg



012-Bosquet Ravine.jpg



013-Bosquet-haie Ravine.jpg



014-Prairie Des Jonquets.jpg



015-Tilleuls Cimetiere.jpg



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

095-219504388-20240917-ApprMODIFPLU-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/09/2024

Publication : 21/09/2024

Pour l'autorité compétente par délégation

**VE**

