

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DCM D'APPROBATION DU

CACHET DE LA MAIRIE



## TABLE DES MATIERES

<b>TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>3</b>
Article 1er : Champ d'application territorial du plan .....	4
Article 2 : Division du territoire en zones .....	4
Article 3 : Adaptations mineures.....	4
Article 4 : Rappels.....	5
Article 5 : Protections, risques et nuisances .....	6
Protections.....	6
Risques .....	6
Nuisances .....	7
<b>TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>8</b>
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA.....	9
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB.....	20
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UX.....	31
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>41</b>
Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone AU .....	42
<b>TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>53</b>
Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone A.....	54
<b>TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	<b>61</b>
Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone N.....	62
<b>DÉFINITIONS DES TERMES URBANISTIQUES</b> .....	<b>68</b>
<b>DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS</b> .....	<b>69</b>
<b>LEXIQUE</b> .....	<b>73</b>

# TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1ER : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de **VALLANGOUJARD**.

## ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (A), en zones naturelles. Ces zones sont les suivantes :

- Zones urbaines : UA, UB, UB1, UX
- Zone à urbaniser : AU
- Zones agricoles : A, Ap, Aa, Ac
- Zones naturelles : N, Nj, Ne, Nzh, Nc, Nt

Le Plan Local d'Urbanisme comporte :

- Une trame réglementant le changement de destination des rez-de-chaussée, qui s'applique aux quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Les prescriptions pour cet objectif sont définies dans l'article 1 du règlement de chacune des zones concernées ;
- La localisation des secteurs de parcs, des alignements d'arbres existants et des éléments bâtis à préserver,
- Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié où :
  - Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.
  - La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (code de l'urbanisme).
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (code de l'urbanisme) ;
- Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer;
- Des règles spécifiques d'emprise au sol maximale, comme défini dans le code de l'urbanisme.

## ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application du code de l'urbanisme.

*« Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ».*

## ARTICLE 4 : RAPPELS

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc.) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à 16 des différents chapitres des titres II à V du présent règlement.

La division d'une unité foncière, sur une période de moins de 10 ans, en plus de 2 lots, qui prévoit la réalisation de voies ou espaces communs ou qui est située dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, est soumise à permis d'aménager en application du code de l'urbanisme.

Toute autre division de terrain en vue de construire est soumise à déclaration préalable en application du code de l'urbanisme.

En application du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les démolitions de bâtiments et de clôtures sont soumises à permis de démolir.

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :

- Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- 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 le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

## ARTICLE 5 : PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

### PROTECTIONS

#### ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

Les chemins piétons identifiés au rapport de présentation et localisés sur les plans de zonage font l'objet de protections, en application du code de l'urbanisme, édictées en annexe du règlement.

#### ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

Le patrimoine bâti local, murs de clôture, bâtiments remarquables, arbres, espaces boisés, milieux naturels identifiés au rapport de présentation et localisés sur les plans de zonage font l'objet de protections en application de l'article du code de l'urbanisme édictées en annexe du règlement.

#### ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE DU CODE DE L'URBANISME

Les commerces identifiés au rapport de présentation et localisés sur les plans de zonage font l'objet de protections en application du code de l'urbanisme édictées en annexe du règlement.

#### ESPACES BOISÉS CLASSES

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage, sont soumis à la réglementation en vigueur (code de l'urbanisme). Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

#### LISIÈRES BOISÉES

Les lisières des espaces boisés sont cartographiées sur le plan de zonage. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières.

### RISQUES

#### RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS LIÉS À LA PRÉSENCE DE CARRIÈRES SOUTERRAINES ABANDONNÉES

La commune est concernée par des carrières souterraines abandonnées.

L'arrêté préfectoral du 8 avril 1987, en application du code de l'urbanisme, aujourd'hui abrogé, a délimité plusieurs périmètres de risques liés à la présence de ces anciennes carrières souterraines abandonnées

Ces périmètres valent plans de prévention des risques naturels au titre du code de l'environnement.

Les plans de prévention des risques valent servitude d'utilité publique au titre du code de l'environnement. En l'application du code de l'urbanisme, cette servitude d'utilité publique relative à la salubrité et à la sécurité publique doit être annexée au PLU à titre informatif.

Dans ces périmètres, les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions du code de l'urbanisme.

## RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS LIES A LA DISSOLUTION NATURELLE DU GYPSE

---

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

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

## RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS LIES AU RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

---

Des préconisations particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces préconisations sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe.

## RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS ALLUVIONNAIRES COMPRESSIBLES

---

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

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

## NUISANCES

### NUISANCES SONORES EMANANT DE L'AEROPORT ROISSY-CHARLES-DE-GAULLE

---

Toutes les constructions autorisées dans les zones de bruit feront l'objet de mesures d'isolation acoustique prévues dans le code de l'urbanisme.

### NUISANCES SONORES EMANANT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

---

Toutes les constructions autorisées dans les zones de bruit feront l'objet de mesures d'isolation acoustique prévues dans le code de l'urbanisme.

# TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au secteur central du village.

### ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
  - d'industrie ;
  - d'entrepôts ;
- La création ou agrandissement :
  - de terrains de camping ;
  - de parcs résidentiels de loisirs ou de villages de vacances classés en hébergements légers ;
  - d'aires de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - de parc d'attractions ;
- Les carrières, gravières et sablières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre hormis ceux autorisés à l'article 2 ;
- Le changement de destination de locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée en application du code de l'urbanisme.

### ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **RAPPEL**

*En cas de division foncière et en application des dispositions du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à l'échelle de l'unité foncière initiale.*

Sont admis sous réserve de respecter cumulativement :

- les mesures relatives aux protections, risques et nuisances ;
  - les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) édictées sur les secteurs concernés ;
  - les destinations de sol suivantes :
- Les constructions et les installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou non destinées à abriter des activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergement hôtelier, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les extensions et les changements de destination vers l'une des vocations citées précédemment, à condition de ne pas :
    - porter atteinte à la sécurité et la salubrité ;
    - apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ;
    - être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier.
  - Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre, à condition d'être liés aux activités autorisées, et qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement et qu'ils soient masqués et non visibles depuis l'espace public.
  - Le stationnement d'une caravane à condition qu'elle soit non habitée et se trouve dans un bâtiment, une remise ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;

- Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction autorisés, liés à la voirie ou réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions et installations liées et nécessaires au bon fonctionnement des jardins dans la limite de 9m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions 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.

#### 3.1 - ACCES

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès soit à une voie publique ou privée, soit par un passage aménagé sur fond voisin si une servitude de passage existe.

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.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### 3.2 - VOIRIE

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

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

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50m. Cette prescription ne s'impose pas si la qualité des aménagements justifie un dépassement de cette longueur cumulée des voies en impasses.

### ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1 - EAU POTABLE

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

#### 4.2 - EAUX USEES

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

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

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

#### 4.3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie et de ruissellement devront être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

#### 4.4 - RESEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

En cas de construction nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public, de télédistribution et de télécommunication doivent être enterrés.

### ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé

### ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

#### 6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent être édifiées :

- A l'alignement des voies publiques et privées existantes ou à créer.
- Les constructions pourront cependant s'édifier en retrait, à condition qu'il existe des clôtures assurant la continuité bâtie, par un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,60 mètre et 2 mètres.

Les équipements et installations publics ou d'intérêt général peuvent néanmoins être implantés en retrait si nécessaire.

### ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

#### 7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent être édifiées au moins sur une limite latérale.

Si les constructions s'implantent sur une seule et unique limite séparative, alors la marge de recul suivante s'applique :

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du « terrain naturel » au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,5 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas d'ouverture.

Les équipements et installations publics ou d'intérêt général peuvent néanmoins ne pas respecter cette règle si nécessaire.

## ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

### 8.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 2,50 mètres au minimum.

Toute partie de bâtiment faisant face à une baie doit en être éloignée d'au moins 4 mètres.

### 8.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 8.1 peuvent ne pas être imposées :

- Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si :
  - la distance entre les constructions avant travaux n'est pas diminuée,
  - les travaux n'ont pas pour effet de réduire l'éclairage et l'ensoleillement des constructions
  - les baies créées sont situées à distance réglementaire.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

## ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

---

L'emprise au sol des constructions est limitée à **50%** de la surface constructible de la parcelle.

### EXCEPTIONS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux modifications, transformations et extensions de bâtiments existants.

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

## ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'égout du toit de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussements et affouillements).

## 10. 2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 2m, est autorisé pour permettre, soit de faire régner la même hauteur avec les constructions voisines ou avec des bâtiments existants sur le même terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain.

### EXCEPTIONS

La hauteur des équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers, n'est pas limitée ; elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection du paysage.

## ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

### 11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

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.

### 11.2 - ENDUITS

Une façade recouverte d'un enduit ne peut être décastrée, sauf raison particulière, afin de ne pas rendre visibles des moellons initialement recouverts d'un enduit.

### 11.3 - CLOTURES

Les séquences de clôture sur rue sont reportées sur le plan (*cf. plan des séquences de clôture à maintenir ou à créer*) selon trois types différents : type 1 (minérale), type 2 (minérale et végétale), type 3 (végétale). Chaque type comporte des règles spécifiques détaillées ci-après. Toutefois, dès lors qu'une clôture est identifiée sur le plan de zonage au titre du Code de l'Urbanisme, la prescription de conservation et de protection de cette clôture se substitue aux règles suivantes.

De manière générale, la transition entre l'espace public, notamment les voies publiques, et l'espace privé doit être traitée avec soin. En présence d'éléments d'intérêt patrimonial ou paysager particulier comme notamment un talus, un ruisseau, un alignement d'arbre, l'édification ou la réfection d'une clôture devront préserver l'intégrité des dits éléments. La clôture devra être réalisée selon le type 3 détaillé ci-après, aucun nouveau percement ne pourra être aménagé ni modifier l'élément patrimonial ou paysager.

Enfin, le traitement du sol au niveau des seuils, franchissement des trottoirs y compris leurs prolongements sur l'espace public, doit être traité soit en pavé traditionnel de 15cmx15cm, soit par du béton désactivé ou du béton balayé. Il est interdit de modifier le traitement du sol sur l'espace public en dehors de celui au droit des portails.

#### ■ Type 1 – Clôture minérale

##### SUR RUE

La continuité minérale doit être assurée soit par un élément bâti (façade ou pignon), soit par une clôture qui doit être réalisée en limite de l'espace public. Aucun recul n'est autorisé.

Seules sont autorisées les clôtures constituées de murs hauts et pleins d'aspect maçonnerie traditionnelle (appareillages, jointoiement, enduits et couronnement selon les références locales).

La hauteur des murs nouvellement construits doit assurer la cohérence avec les clôtures voisines, en étant comprise entre 1,60m et 2m sauf justification d'une hauteur différente en référence à un mur patrimonial contigu.

Les murs de clôture doivent être sobres, dépourvus de toute ornementation fantaisiste. Les éléments préfabriqués de type plaques béton, blocs de piliers en fausse pierre à bossage, plaquettes ou dalles de parement, décorations de piliers notamment sont proscrits, de même que les niches, ouvertures, claustras, insertions de pierres, grillage en panneaux rigide doublés de dispositifs en bois ou plastique, les dispositifs occultant de toute nature, etc.

Les ouvrants (portails et portillons) doivent être d'une forme sobre (éviter les chapeaux de gendarme) et sans ornementation fantaisiste ou prétendument contemporaine. La largeur de ces ouvrants ne doit pas dépasser 4,50m (portails et portillons cumulés) et leur hauteur doit être identique à celle de la clôture. Seuls sont autorisés les dessins sobres, à trames verticales dominantes (façon barreaudage vertical ou planches jointives verticales), les parties pleines pouvant être uniformes. Les couleurs blanc, noir ou anthracite, ainsi que les couleurs vives sont proscrites.

Il peut être fait exception à ces règles dans le but de restituer une continuité avec un mur d'intérêt patrimonial d'aspect particulier, et ses ouvrants.

Les éléments annexes des accès et ouvrants (boîtes aux lettres, coffrets d'alimentation des réseaux, éventuels abris à poubelles et tri sélectif) doivent être réalisés et implantés dans le même souci de sobriété. Les coffrets d'alimentation des réseaux ne peuvent être laissés apparents, les éventuels abris à poubelles et tri sélectif doivent être réalisés sans ornementation fantaisiste (en priorité ouvrages en bois naturel à lames verticales).

Les trémies\* sont autorisées dans la limite d'un recul de 1m et d'un embrasement à 90°. Les joues\* de ces trémies devront être de même nature que la clôture en limite avec l'espace public.

#### EN LIMITE SEPARATIVE

Seules sont autorisées les clôtures constituées soit :

- de murs hauts et pleins d'aspect maçonnerie traditionnelle selon les règles ci-dessus ;
- de grillage et de haie d'aspect naturel et écologiquement transparentes, constituées de grillage souple de maille minimale de 5x5cm fixé par crampons simples sur poteaux finition bois naturel (non tourné et non traité, de type robinier ou châtaignier) ou par attaches simples sur poteaux de profil fin (type cornières ou T, les tubes ou autres profils épais étant proscrits) finition métal gris, noir, marron ou vert, doublé d'une haie d'essences locales.

Les grillages en panneaux rigide doublés de dispositifs en bois ou plastique, et tous autres dispositifs occultant de toute nature sont proscrits.

Des ouvertures (minimum 10x10cm) devront être disposées de manière régulière (par exemple tous les 10m) afin de laisser passer la petite faune locale.

#### ■ Type 2 – Clôture minérale et végétale

#### SUR RUE

La continuité des clôtures voisines doit être assurée par une clôture qui doit être réalisé en limite de l'espace public. Aucun recul n'est autorisé.

Seules sont autorisées les clôtures constituées soit :

- de murs bahuts d'aspect maçonnerie traditionnelle (appareillages, jointoiement, enduits et couronnement selon les références locales), d'une hauteur comprise entre 50 et 80cm, surmontés d'une grille à barreaudage vertical, ou d'un grillage souple de maille minimale de 5x5cm fixé par

attaches simples sur poteaux de profil fin (type cornières ou T, les tubes ou autres profils épais étant proscrits) finition métal gris, noir, marron ou vert, doublé d'une haie d'essences locales ;

- de grillage et de haie d'aspect naturel et écologiquement transparentes, constituées de grillage souple de maille minimale de 5x5cm fixé par attaches simples sur poteaux de profil fin (type cornières ou T, les tubes ou autres profils épais étant proscrits) finition métal gris, noir, marron ou vert, doublé d'une haie d'essences locales.

Les grillages en panneaux rigide doublés de dispositifs en bois ou plastique, et tous autres dispositifs occultant de toute nature sont proscrits.

La hauteur des clôtures nouvellement construites doit assurer la cohérence avec les clôtures voisines sans excéder 2m.

Les ouvrants (portails et portillons) doivent être d'une forme sobre et sans ornementation fantaisiste ou prétendument contemporaine. La largeur de ces ouvrants ne doit pas dépasser 4,50m (portails et portillons cumulés) et leur hauteur doit être identique à celle de la clôture. Seuls sont autorisés les dessins sobres, à trames verticales dominantes (façon barreaudage vertical ou planches jointives verticales), les parties pleines pouvant être uniformes. Les couleurs blanc, noir ou anthracite, ainsi que couleurs vives sont proscrites. Il peut être fait exception à ces règles dans le but de restituer une continuité avec un mur d'intérêt patrimonial d'aspect particulier et ses ouvrants.

Les éléments annexes des accès et ouvrants (boîtes aux lettres, coffrets d'alimentation des réseaux, éventuels abris à poubelles et tri sélectif) doivent être réalisés et implantés dans le même souci de sobriété. Les coffrets d'alimentation des réseaux ne peuvent être laissés apparents, les éventuels abris à poubelles et tri sélectif doivent être réalisés sans ornementation fantaisiste (en priorité ouvrages en bois naturel à lames verticales).

Les trémies\* sont autorisées dans la limite d'un recul de 1m50 et d'un embrasement à 45°. Les joues\* de ces trémies devront être de même nature que la clôture en limite avec l'espace public.

#### EN LIMITE SEPARATIVE

Seules sont autorisées les clôtures constituées soit :

- de murs bahuts selon les règles ci-dessus ;
- de grillage et de haie d'aspect naturel et écologiquement transparentes, constituées de grillage souple de maille minimale de 5x5cm fixé par crampons simples sur poteaux finition bois naturel (non tourné et non traité, de type robinier ou châtaignier) ou par attaches simples sur poteaux de profil fin (type cornières ou T, les tubes ou autres profils épais étant proscrits) finition métal gris, noir, marron ou vert, doublé d'une haie d'essences locales.

Les grillages en panneaux rigide doublés de dispositifs en bois ou plastique, et tous autres dispositifs occultant de toute nature sont proscrits.

Des ouvertures (minimum 10x10cm) devront être disposées de manière régulière (par exemple tous les 10m) afin de laisser passer la petite faune locale.

#### ■ Type 3 – Clôture végétale

##### SUR RUE

La continuité des clôtures voisines doit être assurée par une clôture qui doit être réalisée en limite de l'espace public, aucun recul n'est autorisé.

Seules sont autorisées les clôtures écologiquement transparentes et d'aspect naturel, d'une hauteur s'harmonisant avec les clôtures voisines sans excéder 2m, constituées de grillage souple de maille minimale de 5x5cm fixé par crampons simples sur poteaux finition bois naturel (non tourné et non traité, de type robinier ou châtaignier) ou par attaches simples sur poteaux de profil fin (type cornières ou T, les tubes ou autres profils épais étant proscrits) finition métal gris, noir, marron ou vert.

Ces clôtures devront être doublées d'une haie champêtre plantée et conduite selon les prescriptions détaillées en annexe. Elles pourront également être couvertes de plantes grimpantes type lierre (avec dans ce cas possibilité d'un grillage rigide sans relief, en conservant les conditions de fixation ci-dessus).

Les ouvrants (portails et portillons) doivent être d'une forme sobre et sans ornementation fantaisiste ou prétendument contemporaine. La largeur de ces ouvrants ne doit pas dépasser 4,50m (portails et portillons cumulés) et leur hauteur doit être identique à celle de la clôture. Seuls sont autorisés les ouvrants à dessins sobres, à trames verticales dominantes (façon barreaudage vertical ou planches jointives verticales), les parties pleines pouvant être uniformes. Les couleurs blanc, noir ou anthracite, ainsi que couleurs vives sont proscrites. Les piliers supportant les portails et portillons seront constitués de poteaux simples finition bois naturel ou métal gris, marron ou vert foncé de sections carrée ou rectangulaire d'un maximum de 20cm. Les piliers maçonnés et autres formes de murs ou murets sont proscrits.

L'usage de toute clôture de type industriel ou préfabriqué (panneaux métalliques rigides à mailles soudées, plaques béton ou autres), les clôtures pleines (maçonnerie traditionnelle ou non, plaques, palissades, etc) ainsi que de tous ouvrages de brise-vue, filets, claustras, remplissage bois de clôtures rigides à mailles soudées, etc ... est interdit. Les soubassements de toute nature sont interdits.

Les trémies\* sont autorisées dans la limite d'un recul de 2m50 et d'un embrasement à 45°. Les joues\* de ces trémies devront être de même nature que la clôture en limite avec l'espace public.

#### EN LIMITE SEPARATIVE

Seules sont autorisées les clôtures écologiquement transparentes et d'aspect naturel, d'une hauteur s'harmonisant avec les clôtures voisines sans excéder 2m, constituées de grillage souple de maille minimale de 5x5cm (10x10cm en limite de zone A et N) fixé par crampons simples sur poteaux finition bois naturel (non tourné et non traité, de type robinier ou châtaignier) ou par attaches simples sur poteaux de profil fin (type cornières ou T, les tubes ou autres profils épais étant proscrits) finition métal gris, marron ou vert, doublé d'une haie champêtre plantée et conduite selon les prescriptions.

Des ouvertures (minimum 10x10cm) devront être disposées de manière régulière (par exemple tous les 10m) afin de laisser passer la petite faune locale.

#### 11.4 - INTEGRATION DES ELEMENTS TECHNIQUES DE PERFORMANCE OU CONFORT THERMIQUE DU BATIMENT

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

#### 11.5 - ARCHITECTURE DES TOITURES

La qualité de leur intégration est appréciée tant depuis l'espace de la rue que depuis les positions dominantes proches ou lointaines d'où elles sont visibles.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, le positionnement des lucarnes le cas échéant doit tenir compte de la composition des ouvertures de façade. Ces ouvrages ne peuvent être jointifs et leur longueur totale ne peut dépasser le tiers de la longueur de la toiture.

Les châssis de toit le cas échéant ne doivent pas miter la toiture, aussi on doit éviter de diversifier leurs dimensions et leurs implantations. Ils doivent être en nombre limité et être intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture. Leur implantation sera privilégiée côté jardin plutôt que côté rue.



En cas de réalisation d'acrotère, celui-ci doit être d'une forme simple, en harmonie avec la ligne générale du bâtiment.  
Les couvertures traditionnelles n'admettront que les tuiles plates, sans tuiles de rive, avec un nombre de tuiles minimales de 80/m<sup>2</sup>.

## 11.6 - OUVERTURES

Les proportions des baies respecteront la typologie du bâti, c'est à dire plus hautes que larges soit d'un rapport d'environ 1 x 1,5.

Les vérandas doivent être bien intégrées à la construction par leurs montants verticalisés, en privilégiant une implantation non ou peu visible depuis l'espace public.

## ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

---

### 12.1 - GENERALITES

Au regard des dispositions prévues dans le Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Les places de stationnement devront au minimum être de 2,3x5m.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

### 12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

#### ■ Véhicules motorisés

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

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitations, il est exigé une place de stationnement par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP).

Dans le cas de la réalisation de places dites « commandées », il ne peut être créé plus d'une place de ce type par habitation.

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.

Sauf impossibilité technique justifiée, pour les réhabilitations créant de nouveaux logements et les changements de destination à vocation d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

En cas de changement de destination ou de modification de bâtiments existants, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit. Ceci afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie.

Pour les constructions à usage de bureau, en application du Plan de Déplacements Urbain d'Ile-de-France (PDUIF), les documents d'urbanismes ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP).

## ■ Vélos

Les bâtiments neufs à destination d'habitat collectif, groupant plus de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher, et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas ;
- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

## ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES

---

### 13.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup> d'espace non construit ;

Il est exigé le maintien d'au minimum **30%** de la surface constructible de la parcelle en espace vert de pleine terre.

Les espaces restés libres après implantation ou démolition des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal.

Les recommandations végétales sont annexées au présent règlement.

### 13.2 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE :

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers naturels repérés au titre du code de l'urbanisme pour être protégés sont décrits en annexe du règlement (cf 5-B Règlement écrit – Annexe du PLU).

### 13.3 - RECOMMANDATIONS FAUNISTIQUES ET FLORISTIQUES :

Respecter la faune et la flore locale, identifiées dans le parc naturel régional du Vexin.

## ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non réglementé

## ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs

parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### Capteurs solaires

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

Pour toutes les constructions, les panneaux au sol ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

## ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être enterrées.

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Le secteur UB représente les extensions du village relativement récentes et qui sont situées dans le prolongement du secteur UA. Le secteur UB comprend un sous-secteur UB1, présentant les mêmes caractéristiques architecturales et paysagères que le secteur UB, mais avec une volonté de limiter l'urbanisation et garantir la préservation des continuités écologiques du territoire au niveau du village.

### ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
  - d'industrie ;
  - d'entrepôts ;
- Les constructions ou installations liées à une exploitation agricole ;
- Les établissements commerciaux d'une superficie de plancher supérieure à 300m<sup>2</sup> ;
- La création ou agrandissement :
  - de terrains de camping ;
  - de parcs résidentiels de loisirs ou de villages de vacances classés en hébergements légers ;
  - d'aires de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - de parcs d'attractions ;
- Les carrières, gravières et sablières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre hormis ceux autorisés à l'article 2.

### ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **RAPPEL**

*En cas de division foncière et en application des dispositions du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à l'échelle de l'unité foncière initiale.*

Sont admis sous réserve de respecter cumulativement :

- Les mesures relatives aux protections, risques et nuisances ;
  - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) édictées sur les secteurs concernés ;
  - les destinations de sol suivantes :
- Les constructions et les installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou non destinées à abriter des activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergement hôtelier, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les extensions et les changements de destination vers l'une des vocations citées précédemment, à condition de ne pas :
    - porter atteinte à la sécurité et la salubrité ;
    - apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ;
    - être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier.

- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre à condition d'être liés aux activités autorisées, à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement et qu'ils soient masqués et non visibles depuis l'espace public.
- Le stationnement d'une caravane à condition qu'elle soit non habitée et se trouve dans un bâtiment, une remise ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction autorisés, liés à la voirie ou réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions et installations liées et nécessaires au bon fonctionnement des jardins dans la limite de 9m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions 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.

#### 3.1 - ACCES

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès soit à une voie publique ou privée, soit par un passage aménagé sur fond voisin si une servitude de passage existe.

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.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### 3.2 - VOIRIE

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

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

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50m. Cette prescription ne s'impose pas si la qualité des aménagements justifie un dépassement de cette longueur cumulée des voies en impasses.

### ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1 - EAU POTABLE

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

#### 4.2 - EAUX USEES

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

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

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

#### 4.3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie et de ruissellement devront être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

#### 4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

En cas de construction nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public, de télédistribution et de télécommunication doivent être enterrés.

### ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé

### ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

#### 6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement.

Les équipements et installations publics ou d'intérêt général peuvent néanmoins être implantés en retrait si nécessaire.

### ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

#### DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit sur une limite latérale,
- soit en respectant une marge de recul suivante :

- La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du « terrain naturel » au droit des limites séparatives avec un minimum de **4 mètres**.
- Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de **2,5 mètres** si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas d'ouverture.

Les équipements et installations publics ou d'intérêt général peuvent néanmoins être implantés en retrait si nécessaire. L'implantation sur la limite latérale peut faire l'objet de dérogation en raison d'éléments physiques justifiant un autre alignement (fossé, muret,...).

## ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

### 8.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 2m50 au minimum.

Toute partie de bâtiment faisant face à une baie doit en être éloignée d'au moins 4 mètres.

### 8.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 8.1 peuvent ne pas être imposées :

- Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si :
  - la distance entre les constructions avant travaux n'est pas diminuée,
  - les travaux n'ont pas pour effet de réduire l'éclairage et l'ensoleillement des constructions,
  - les baies créées sont situées à distance réglementaire.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

## ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

---

### 9.1 - DISPOSITIONS GENERALES

L'emprise au sol des constructions est limitée à **30%** de la surface constructible de la parcelle.

### 9.2 - DISPOSITIONS APPLICABLE EN SECTEUR UB 1

L'emprise au sol des constructions est limitée à **20%** de la surface constructible de la parcelle.

## ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

## 10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'égout du toit de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussements et affouillements).

## 10.2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 2m, est autorisé pour permettre, soit de faire régner la même hauteur avec les constructions voisines, ou avec des bâtiments existants sur le même terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain.

### EXCEPTIONS

La hauteur des équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers, n'est pas limitée ; elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection du paysage.

## ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

### 11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

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.

### 11.2 - ENDUITS

Une façade recouverte d'un enduit ne peut être décroulée, sauf raison particulière, afin ne pas rendre visibles des moellons initialement recouverts d'un enduit.

### 11.3 - CLOTURES

Les séquences de clôture sur rue sont reportées sur le plan (*cf. plan des séquences de clôture à maintenir ou à créer*) selon trois types différents : type 1 (minérale), type 2 (minérale et végétale), type 3 (végétale). Chaque type comporte des règles spécifiques détaillées ci-après. Toutefois, dès lors qu'une clôture est identifiée sur le plan de zonage au titre du Code de l'Urbanisme, la prescription de conservation et de protection de cette clôture se substitue aux règles suivantes.

De manière générale, la transition entre l'espace public, notamment les voies publiques, et l'espace privé doit être traitée avec soin. En présence d'éléments d'intérêt patrimonial ou paysager particulier comme notamment un talus, un ruisseau, un alignement d'arbre, l'édification ou la réfection d'une clôture devront préserver l'intégrité des dits éléments. La clôture devra être réalisée selon le type 3 détaillé ci-après, aucun nouveau percement ne pourra être aménagé ni modifier l'élément patrimonial ou paysager.



Enfin, le traitement du sol au niveau des seuils, franchissement des trottoirs y compris leurs prolongements sur l'espace public, doit être traité soit en pavé traditionnel de 15cmx15cm, soit par du béton désactivé ou du béton balayé. Il est interdit de modifier le traitement du sol sur l'espace public en dehors de celui au droit des portails.

## ■ Type 1 – Clôture minérale

### SUR RUE

La continuité minérale doit être assurée soit par un élément bâti (façade ou pignon), soit par une clôture qui doit être réalisée en limite de l'espace public. Aucun recul n'est autorisé.

Seules sont autorisées les clôtures constituées de murs hauts et pleins d'aspect maçonnerie traditionnelle (appareillages, jointoiement, enduits et couronnement selon les références locales).

La hauteur des murs nouvellement construits doit assurer la cohérence avec les clôtures voisines, en étant comprise entre 1,60m et 2m sauf justification d'une hauteur différente en référence à un mur patrimonial contigu.

Les murs de clôture doivent être sobres, dépourvus de toute ornementation fantaisiste. Les éléments préfabriqués de type plaques béton, blocs de piliers en fausse pierre à bossage, plaquettes ou dalles de parement, décorations de piliers notamment sont proscrits, de même que les niches, ouvertures, claustras, insertions de pierres, grillage en panneaux rigide doublés de dispositifs en bois ou plastique, les dispositifs occultant de toute nature, etc.

Les ouvrants (portails et portillons) doivent être d'une forme sobre (éviter les chapeaux de gendarme) et sans ornementation fantaisiste ou prétendument contemporaine. La largeur de ces ouvrants ne doit pas dépasser 4,50m (portails et portillons cumulés) et leur hauteur doit être identique à celle de la clôture. Seuls sont autorisés les dessins sobres, à trames verticales dominantes (façon barreaudage vertical ou planches jointives verticales), les parties pleines pouvant être uniformes. Les couleurs blanc, noir ou anthracite, ainsi que les couleurs vives sont proscrites.

Il peut être fait exception à ces règles dans le but de restituer une continuité avec un mur d'intérêt patrimonial d'aspect particulier, et ses ouvrants.

Les éléments annexes des accès et ouvrants (boîtes aux lettres, coffrets d'alimentation des réseaux, éventuels abris à poubelles et tri sélectif) doivent être réalisés et implantés dans le même souci de sobriété. Les coffrets d'alimentation des réseaux ne peuvent être laissés apparents, les éventuels abris à poubelles et tri sélectif doivent être réalisés sans ornementation fantaisiste (en priorité ouvrages en bois naturel à lames verticales).

Les trémies\* sont autorisées dans la limite d'un recul de 1m et d'un embrasement à 90°. Les joues\* de ces trémies devront être de même nature que la clôture en limite avec l'espace public.

### EN LIMITE SEPARATIVE

Seules sont autorisées les clôtures constituées soit :

- de murs hauts et pleins d'aspect maçonnerie traditionnelle selon les règles ci-dessus ;
- de grillage et de haie d'aspect naturel et écologiquement transparentes, constituées de grillage souple de maille minimale de 5x5cm fixé par crampons simples sur poteaux finition bois naturel (non tourné et non traité, de type robinier ou châtaignier) ou par attaches simples sur poteaux de profil fin (type cornières ou T, les tubes ou autres profils épais étant proscrits) finition métal gris, noir, marron ou vert, doublé d'une haie d'essences locales.

Les grillages en panneaux rigide doublés de dispositifs en bois ou plastique, et tous autres dispositifs occultant de toute nature sont proscrits.

Des ouvertures (minimum 10x10cm) devront être disposées de manière régulière (par exemple tous les 10m) afin de laisser passer la petite faune locale.

## ■ Type 2 – Clôture minérale et végétale

## SUR RUE

La continuité des clôtures voisines doit être assurée par une clôture qui doit être réalisée en limite de l'espace public. Aucun recul n'est autorisé.

Seules sont autorisées les clôtures constituées soit :

- de murs bahuts d'aspect maçonnerie traditionnelle (appareillages, jointoiement, enduits et couronnement selon les références locales), d'une hauteur comprise entre 50 et 80cm, surmontés d'une grille à barreaudage vertical, ou d'un grillage souple de maille minimale de 5x5cm fixé par attaches simples sur poteaux de profil fin (type cornières ou T, les tubes ou autres profils épais étant proscrits) finition métal gris, noir, marron ou vert, doublé d'une haie d'essences locales ;
- de grillage et de haie d'aspect naturel et écologiquement transparentes, constituées de grillage souple de maille minimale de 5x5cm fixé par attaches simples sur poteaux de profil fin (type cornières ou T, les tubes ou autres profils épais étant proscrits) finition métal gris, noir, marron ou vert, doublé d'une haie d'essences locales.

Les grillages en panneaux rigide doublés de dispositifs en bois ou plastique, et tous autres dispositifs occultant de toute nature sont proscrits.

La hauteur des clôtures nouvellement construites doit assurer la cohérence avec les clôtures voisines sans excéder 2m.

Les ouvrants (portails et portillons) doivent être d'une forme sobre et sans ornementation fantaisiste ou prétendument contemporaine. La largeur de ces ouvrants ne doit pas dépasser 4,50m (portails et portillons cumulés) et leur hauteur doit être identique à celle de la clôture. Seuls sont autorisés les dessins sobres, à trames verticales dominantes (façon barreaudage vertical ou planches jointives verticales), les parties pleines pouvant être uniformes. Les couleurs blanc, noir ou anthracite, ainsi que couleurs vives sont proscrites. Il peut être fait exception à ces règles dans le but de restituer une continuité avec un mur d'intérêt patrimonial d'aspect particulier et ses ouvrants.

Les éléments annexes des accès et ouvrants (boîtes aux lettres, coffrets d'alimentation des réseaux, éventuels abris à poubelles et tri sélectif) doivent être réalisés et implantés dans le même souci de sobriété. Les coffrets d'alimentation des réseaux ne peuvent être laissés apparents, les éventuels abris à poubelles et tri sélectif doivent être réalisés sans ornementation fantaisiste (en priorité ouvrages en bois naturel à lames verticales).

Les trémies\* sont autorisées dans la limite d'un recul de 1m50 et d'un embrasement à 45°. Les joues\* de ces trémies devront être de même nature que la clôture en limite avec l'espace public.

## EN LIMITE SEPARATIVE

Seules sont autorisées les clôtures constituées soit :

- de murs bahuts selon les règles ci-dessus ;
- de grillage et de haie d'aspect naturel et écologiquement transparentes, constituées de grillage souple de maille minimale de 5x5cm fixé par crampons simples sur poteaux finition bois naturel (non tourné et non traité, de type robinier ou châtaignier) ou par attaches simples sur poteaux de profil fin (type cornières ou T, les tubes ou autres profils épais étant proscrits) finition métal gris, noir, marron ou vert, doublé d'une haie d'essences locales.

Les grillages en panneaux rigide doublés de dispositifs en bois ou plastique, et tous autres dispositifs occultant de toute nature sont proscrits.

Des ouvertures (minimum 10x10cm) devront être disposées de manière régulière (par exemple tous les 10m) afin de laisser passer la petite faune locale.

### ■ Type 3 – Clôture végétale

#### SUR RUE

La continuité des clôtures voisines doit être assurée par une clôture qui doit être réalisée en limite de l'espace public, aucun recul n'est autorisé.

Seules sont autorisées les clôtures écologiquement transparentes et d'aspect naturel, d'une hauteur s'harmonisant avec les clôtures voisines sans excéder 2m, constituées de grillage souple de maille minimale de 5x5cm fixé par crampons simples sur poteaux finition bois naturel (non tourné et non traité, de type robinier ou châtaignier) ou par attaches simples sur poteaux de profil fin (type cornières ou T, les tubes ou autres profils épais étant proscrits) finition métal gris, noir, marron ou vert.

Ces clôtures devront être doublées d'une haie champêtre plantée et conduite selon les prescriptions détaillées en annexe. Elles pourront également être couvertes de plantes grimpantes type lierre (avec dans ce cas possibilité d'un grillage rigide sans relief, en conservant les conditions de fixation ci-dessus).

Les ouvrants (portails et portillons) doivent être d'une forme sobre et sans ornementation fantaisiste ou prétendument contemporaine. La largeur de ces ouvrants ne doit pas dépasser 4,50m (portails et portillons cumulés) et leur hauteur doit être identique à celle de la clôture. Seuls sont autorisés les ouvrants à dessins sobres, à trames verticales dominantes (façon barreaudage vertical ou planches jointives verticales), les parties pleines pouvant être uniformes. Les couleurs blanc, noir ou anthracite, ainsi que couleurs vives sont proscrites. Les piliers supportant les portails et portillons seront constitués de poteaux simples finition bois naturel ou métal gris, marron ou vert foncé de sections carrée ou rectangulaire d'un maximum de 20cm. Les piliers maçonnés et autres formes de murs ou murets sont proscrits.

L'usage de toute clôture de type industriel ou préfabriqué (panneaux métalliques rigides à mailles soudées, plaques béton ou autres), les clôtures pleines (maçonnerie traditionnelle ou non, plaques, palissades, etc) ainsi que de tous ouvrages de brise-vue, filets, claustras, remplissage bois de clôtures rigides à mailles soudées, etc ... est interdit. Les soubassements de toute nature sont interdits.

Les trémies\* sont autorisées dans la limite d'un recul de 2m50 et d'un embrasement à 45°. Les joues\* de ces trémies devront être de même nature que la clôture en limite avec l'espace public.

#### EN LIMITE SEPARATIVE

Seules sont autorisées les clôtures écologiquement transparentes et d'aspect naturel, d'une hauteur s'harmonisant avec les clôtures voisines sans excéder 2m, constituées de grillage souple de maille minimale de 5x5cm (10x10cm en limite de zone A et N) fixé par crampons simples sur poteaux finition bois naturel (non tourné et non traité, de type robinier ou châtaignier) ou par attaches simples sur poteaux de profil fin (type cornières ou T, les tubes ou autres profils épais étant proscrits) finition métal gris, marron ou vert, doublé d'une haie champêtre plantée et conduite selon les prescriptions.

Des ouvertures (minimum 10x10cm) devront être disposées de manière régulière (par exemple tous les 10m) afin de laisser passer la petite faune locale.

## 11.4 - INTEGRATION DES ELEMENTS TECHNIQUES DE PERFORMANCE OU CONFORT THERMIQUE DU BATIMENT

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

### 11.5 - ARCHITECTURE DES TOITURES

La qualité de leur intégration est appréciée tant depuis l'espace de la rue que depuis les positions dominantes proches ou lointaines d'où elles sont visibles.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, le positionnement des lucarnes le cas échéant doit tenir compte de la composition des ouvertures de façade. Ces ouvrages ne peuvent être jointifs et leur longueur totale ne peut dépasser le tiers de la longueur de la toiture.

Les châssis de toit le cas échéant ne doivent pas miter la toiture, aussi on doit éviter de diversifier leurs dimensions et leurs implantations. Ils doivent être en nombre limité et être intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture. Leur implantation sera privilégiée côté jardin plutôt que côté rue.

En cas de réalisation d'acrotère, celui-ci doit être d'une forme simple, en harmonie avec la ligne générale du bâtiment.

Les couvertures traditionnelles n'admettront que les tuiles plates, sans tuiles de rive, avec un nombre de tuiles minimales de 80/m<sup>2</sup>.

### 11.6 - OUVERTURES

Les proportions des baies respecteront la typologie du bâti, c'est à dire plus hautes que larges soit d'un rapport d'environ 1 x 1,5.

Les vérandas doivent être bien intégrées à la construction par leurs montants verticalisés, en privilégiant une implantation non ou peu visible depuis l'espace public.

## ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

---

### 12.1 - GENERALITES

Au regard des dispositions prévues dans le Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

### 12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

#### ■ Véhicules motorisés

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

Les stationnements devront respecter la taille minimale des places (2,3 x 5m). Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP).

Dans le cas de la réalisation de places dites « commandées », il ne peut être créé plus d'une place de ce type par habitation.

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.

Sauf impossibilité technique justifiée, pour les réhabilitations créant de nouveaux logements et les changements de destination à vocation d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

En cas de changement de destination ou de modification de bâtiments existants, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit. Ceci afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie.

Pour les constructions à usage de bureau, en application du Plan de Déplacements Urbain d'Ile-de-France (PDUIF), les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP).

## ■ Vélos

Les bâtiments neufs à destination d'habitat collectif, groupant plus de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher, et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas ;
- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

## ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES

---

### 13.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup> d'espace non construit ;

Il est exigé le maintien d'au minimum **20%** de la surface constructible de la parcelle en espace vert de pleine terre.

Les espaces restés libres après implantation ou démolition des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal.

Les recommandations végétales sont annexées au présent règlement.

### 13.2 - DISPOSITIONS APPLICABLE EN SECTEUR UB1 :

Il est exigé le maintien d'au minimum **50%** de la surface constructible de la parcelle en espace vert de pleine terre.

### 13.3 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE :

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers naturels repérés au titre du code de l'urbanisme pour être protégés sont décrits en annexe du règlement (cf 5-B Règlement écrit – Annexe du PLU).

### 13.4 - RECOMMANDATIONS FAUNISTIQUES ET FLORISTIQUES :

Respecter la faune et la flore locale, identifiées dans le parc naturel régional du Vexin.

## ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non réglementé

## ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### Capteurs solaires

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

Pour toutes les constructions, les panneaux au sol ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

## ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être enterrées.

## CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Cette zone est une zone d'activités, destinée à recevoir des établissements industriels, scientifiques et techniques, ainsi que des activités artisanales.

### ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article 2 ;
- Les constructions ou installations liées à une exploitation agricole ;
- Les constructions et installations destinées à abriter des activités commerciales, de bureaux, de restauration, d'hébergement hôtelier ;
- La création ou agrandissement :
  - de terrains de camping ;
  - de parcs résidentiels de loisirs ou de villages de vacances classés en hébergements légers ;
  - d'aires de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - de parc d'attractions ;
- Les carrières, gravières et sablières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre hormis ceux autorisés à l'article 2.

### ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **RAPPEL**

*En cas de division foncière et en application des dispositions du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à l'échelle de l'unité foncière initiale.*

Sont admis sous réserve de respecter les mesures relatives aux protections, risques et nuisances, les destinations du sol suivantes :

- Les constructions et les installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou non, destinées à abriter des activités artisanales et industrielles, à condition de ne pas :
  - porter atteinte à la sécurité et la salubrité ;
  - apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ;
  - être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'activité autorisée et destinées au gardiennage.
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre à condition d'être liés aux activités autorisées, et qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement et qu'ils soient masqués et non visibles depuis l'espace public.
- Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction autorisés, liés à la voirie ou réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

## ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions 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.

### 3.1 - ACCES

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès soit à une voie publique ou privée, soit par un passage aménagé sur fond voisin si une servitude de passage existe.

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.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### 3.2 - VOIRIE

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

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

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50m. Cette prescription ne s'impose pas si la qualité des aménagements justifie un dépassement de cette longueur cumulée des voies en impasses.

## ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 4.1 - EAU POTABLE

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

### 4.2 - EAUX USEES

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

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

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.



#### 4.3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie et de ruissellement devront être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

#### 4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

En cas de construction nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public, de télédistribution et de télécommunication doivent être enterrés.

### ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé

### ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

#### 6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait de **10 mètres** minimum par rapport aux voies publiques et privées.

### ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

#### 7.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les marges d'isolement suivantes doivent être respectées :

- La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec **un minimum de 10 m.**

### ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementé

### ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL

---

L'emprise au sol des constructions est limitée à **30%** de la surface constructible de la parcelle.

## ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'égout du toit de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussements et affouillements).

### 10.2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 2m, est autorisé pour permettre, soit de faire régner la même hauteur avec les constructions voisines, ou avec des bâtiments existants sur le même terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain.

### EXCEPTIONS

La hauteur des équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers, n'est pas limitée ; elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection du paysage

## ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

### 11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, le type de toitures, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec les constructions environnantes et être compatibles avec le site et les paysages.

### 11.2 - ANNEXES ET EXTENSIONS

Les annexes et extensions doivent être en harmonie avec la construction principale en termes de matériaux et de couleurs.

### 11.3 - ENDUITS

Une façade recouverte d'un enduit ne peut être décroulée, sauf raison particulière, afin ne pas rendre visibles des moellons initialement recouverts d'un enduit.

### 11.4 - CLOTURES

Les séquences de clôture sur rue sont reportées sur le plan (*cf. plan des séquences de clôture à maintenir ou à créer*) selon trois types différents : type 1 (minérale), type 2 (minérale et végétale), type 3 (végétale). Chaque type comporte des règles spécifiques détaillées ci-après. Toutefois, dès lors qu'une clôture est identifiée sur le plan de zonage au titre du Code de l'Urbanisme, la prescription de conservation et de protection de cette clôture se substitue aux règles suivantes.

De manière générale, la transition entre l'espace public, notamment les voies publiques, et l'espace privé doit être traitée avec soin. En présence d'éléments d'intérêt patrimonial ou paysager particulier comme notamment un talus, un ruisseau, un alignement d'arbre, l'édification ou la réfection d'une clôture devront préserver l'intégrité des dits éléments. La clôture devra être réalisée selon le type 3 détaillé ci-après, aucun nouveau percement ne pourra être aménagé ni modifier l'élément patrimonial ou paysager.

Enfin, le traitement du sol au niveau des seuils, franchissement des trottoirs y compris leurs prolongements sur l'espace public, doit être traité soit en pavé traditionnel de 15cmx15cm, soit par du béton désactivé ou du béton balayé. Il est interdit de modifier le traitement du sol sur l'espace public en dehors de celui au droit des portails.

## ■ Type 1 – Clôture minérale

### SUR RUE

La continuité minérale doit être assurée soit par un élément bâti (façade ou pignon), soit par une clôture qui doit être réalisée en limite de l'espace public. Aucun recul n'est autorisé.

Seules sont autorisées les clôtures constituées de murs hauts et pleins d'aspect maçonnerie traditionnelle (appareillages, jointoiement, enduits et couronnement selon les références locales).

La hauteur des murs nouvellement construits doit assurer la cohérence avec les clôtures voisines, en étant comprise entre 1,60m et 2m sauf justification d'une hauteur différente en référence à un mur patrimonial contigu.

Les murs de clôture doivent être sobres, dépourvus de toute ornementation fantaisiste. Les éléments préfabriqués de type plaques béton, blocs de piliers en fausse pierre à bossage, plaquettes ou dalles de parement, décorations de piliers notamment sont proscrits, de même que les niches, ouvertures, claustras, insertions de pierres, grillage en panneaux rigide doublés de dispositifs en bois ou plastique, les dispositifs occultant de toute nature, etc.

Les ouvrants (portails et portillons) doivent être d'une forme sobre (éviter les chapeaux de gendarme) et sans ornementation fantaisiste ou prétendument contemporaine. La largeur de ces ouvrants ne doit pas dépasser 4,50m (portails et portillons cumulés) et leur hauteur doit être identique à celle de la clôture. Seuls sont autorisés les dessins sobres, à trames verticales dominantes (façon barreaudage vertical ou planches jointives verticales), les parties pleines pouvant être uniformes. Les couleurs blanc, noir ou anthracite, ainsi que les couleurs vives sont proscrites.

Il peut être fait exception à ces règles dans le but de restituer une continuité avec un mur d'intérêt patrimonial d'aspect particulier, et ses ouvrants.

Les éléments annexes des accès et ouvrants (boîtes aux lettres, coffrets d'alimentation des réseaux, éventuels abris à poubelles et tri sélectif) doivent être réalisés et implantés dans le même souci de sobriété. Les coffrets d'alimentation des réseaux ne peuvent être laissés apparents, les éventuels abris à poubelles et tri sélectif doivent être réalisés sans ornementation fantaisiste (en priorité ouvrages en bois naturel à lames verticales).

Les trémies\* sont autorisées dans la limite d'un recul de 1m et d'un embrasement à 90°. Les joues\* de ces trémies devront être de même nature que la clôture en limite avec l'espace public.

### EN LIMITE SEPARATIVE

Seules sont autorisées les clôtures constituées soit :

- de murs hauts et pleins d'aspect maçonnerie traditionnelle selon les règles ci-dessus ;
- de grillage et de haie d'aspect naturel et écologiquement transparentes, constituées de grillage souple de maille minimale de 5x5cm fixé par crampons simples sur poteaux finition bois naturel (non tourné et non traité, de type robinier ou châtaignier) ou par attaches simples sur poteaux de profil fin (type cornières ou T, les tubes ou autres profils épais étant proscrits) finition métal gris, noir, marron ou vert, doublé d'une haie d'essences locales.

Les grillages en panneaux rigide doublés de dispositifs en bois ou plastique, et tous autres dispositifs occultant de toute nature sont proscrits.

Des ouvertures (minimum 10x10cm) devront être disposées de manière régulière (par exemple tous les 10m) afin de laisser passer la petite faune locale.

## ■ Type 2 – Clôture minérale et végétale

### SUR RUE

La continuité des clôtures voisines doit être assurée par une clôture qui doit être réalisée en limite de l'espace public. Aucun recul n'est autorisé.

Seules sont autorisées les clôtures constituées soit :

- de murs bahuts d'aspect maçonnerie traditionnelle (appareillages, jointoiement, enduits et couronnement selon les références locales), d'une hauteur comprise entre 50 et 80cm, surmontés d'une grille à barreaudage vertical, ou d'un grillage souple de maille minimale de 5x5cm fixé par attaches simples sur poteaux de profil fin (type cornières ou T, les tubes ou autres profils épais étant proscrits) finition métal gris, noir, marron ou vert, doublé d'une haie d'essences locales ;
- de grillage et de haie d'aspect naturel et écologiquement transparentes, constituées de grillage souple de maille minimale de 5x5cm fixé par attaches simples sur poteaux de profil fin (type cornières ou T, les tubes ou autres profils épais étant proscrits) finition métal gris, noir, marron ou vert, doublé d'une haie d'essences locales.

Les grillages en panneaux rigide doublés de dispositifs en bois ou plastique, et tous autres dispositifs occultant de toute nature sont proscrits.

La hauteur des clôtures nouvellement construites doit assurer la cohérence avec les clôtures voisines sans excéder 2m.

Les ouvrants (portails et portillons) doivent être d'une forme sobre et sans ornementation fantaisiste ou prétendument contemporaine. La largeur de ces ouvrants ne doit pas dépasser 4,50m (portails et portillons cumulés) et leur hauteur doit être identique à celle de la clôture. Seuls sont autorisés les dessins sobres, à trames verticales dominantes (façon barreaudage vertical ou planches jointives verticales), les parties pleines pouvant être uniformes. Les couleurs blanc, noir ou anthracite, ainsi que couleurs vives sont proscrites. Il peut être fait exception à ces règles dans le but de restituer une continuité avec un mur d'intérêt patrimonial d'aspect particulier et ses ouvrants.

Les éléments annexes des accès et ouvrants (boîtes aux lettres, coffrets d'alimentation des réseaux, éventuels abris à poubelles et tri sélectif) doivent être réalisés et implantés dans le même souci de sobriété. Les coffrets d'alimentation des réseaux ne peuvent être laissés apparents, les éventuels abris à poubelles et tri sélectif doivent être réalisés sans ornementation fantaisiste (en priorité ouvrages en bois naturel à lames verticales).

Les trémies\* sont autorisées dans la limite d'un recul de 1m50 et d'un embrasement à 45°. Les joues\* de ces trémies devront être de même nature que la clôture en limite avec l'espace public.

### EN LIMITE SEPARATIVE

Seules sont autorisées les clôtures constituées soit :

- de murs bahuts selon les règles ci-dessus ;
- de grillage et de haie d'aspect naturel et écologiquement transparentes, constituées de grillage souple de maille minimale de 5x5cm fixé par crampons simples sur poteaux finition bois naturel (non tourné et non traité, de type robinier ou châtaignier) ou par attaches simples sur poteaux de profil fin (type cornières ou T,

les tubes ou autres profils épais étant proscrits) finition métal gris, noir, marron ou vert, doublé d'une haie d'essences locales.

Les grillages en panneaux rigide doublés de dispositifs en bois ou plastique, et tous autres dispositifs occultant de toute nature sont proscrits.

Des ouvertures (minimum 10x10cm) devront être disposées de manière régulière (par exemple tous les 10m) afin de laisser passer la petite faune locale.

### ■ Type 3 – Clôture végétale

#### SUR RUE

La continuité des clôtures voisines doit être assurée par une clôture qui doit être réalisé en limite de l'espace public, aucun recul n'est autorisé.

Seules sont autorisées les clôtures écologiquement transparentes et d'aspect naturel, d'une hauteur s'harmonisant avec les clôtures voisines sans excéder 2m, constituées de grillage souple de maille minimale de 5x5cm fixé par crampons simples sur poteaux finition bois naturel (non tourné et non traité, de type robinier ou châtaignier) ou par attaches simples sur poteaux de profil fin (type cornières ou T, les tubes ou autres profils épais étant proscrits) finition métal gris, noir, marron ou vert.

Ces clôtures devront être doublées d'une haie champêtre plantée et conduite selon les prescriptions détaillées en annexe. Elles pourront également être couvertes de plantes grimpantes type lierre (avec dans ce cas possibilité d'un grillage rigide sans relief, en conservant les conditions de fixation ci-dessus).

Les ouvrants (portails et portillons) doivent être d'une forme sobre et sans ornementation fantaisiste ou prétendument contemporaine. La largeur de ces ouvrants ne doit pas dépasser 4,50m (portails et portillons cumulés) et leur hauteur doit être identique à celle de la clôture. Seuls sont autorisés les ouvrants à dessins sobres, à trames verticales dominantes (façon barreaudage vertical ou planches jointives verticales), les parties pleines pouvant être uniformes. Les couleurs blanc, noir ou anthracite, ainsi que couleurs vives sont proscrites. Les piliers supportant les portails et portillons seront constitués de poteaux simples finition bois naturel ou métal gris, marron ou vert foncé de sections carrée ou rectangulaire d'un maximum de 20cm. Les piliers maçonnés et autres formes de murs ou murets sont proscrits.

L'usage de toute clôture de type industriel ou préfabriqué (panneaux métalliques rigides à mailles soudées, plaques béton ou autres), les clôtures pleines (maçonnerie traditionnelle ou non, plaques, palissades, etc) ainsi que de tous ouvrages de brise-vue, filets, claustras, remplissage bois de clôtures rigides à mailles soudées, etc ... est interdit. Les soubassements de toute nature sont interdits.

Les trémies\* sont autorisées dans la limite d'un recul de 2m50 et d'un embrasement à 45°. Les joues\* de ces trémies devront être de même nature que la clôture en limite avec l'espace public.

#### EN LIMITE SEPARATIVE

Seules sont autorisées les clôtures écologiquement transparentes et d'aspect naturel, d'une hauteur s'harmonisant avec les clôtures voisines sans excéder 2m, constituées de grillage souple de maille minimale de 5x5cm (10x10cm en limite de zone A et N) fixé par crampons simples sur poteaux finition bois naturel (non tourné et non traité, de type robinier ou châtaignier) ou par attaches simples sur poteaux de profil fin (type cornières ou T, les tubes ou autres

profils épais étant proscrits) finition métal gris, marron ou vert, doublé d'une haie champêtre plantée et conduite selon les prescriptions.

Des ouvertures (minimum 10x10cm) devront être disposées de manière régulière (par exemple tous les 10m) afin de laisser passer la petite faune locale.

### 11.5 - INTEGRATION DES ELEMENTS TECHNIQUES DE PERFORMANCE OU CONFORT THERMIQUE DU BATIMENT

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

### 11.6 - ARCHITECTURE DES TOITURES

La qualité de leur intégration est appréciée tant depuis l'espace de la rue que depuis les positions dominantes proches ou lointaines d'où elles sont visibles.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, le positionnement des lucarnes le cas échéant doit tenir compte de la composition des ouvertures de façade. Ces ouvrages ne peuvent être jointifs et leur longueur totale ne peut dépasser le tiers de la longueur de la toiture.

Les châssis de toit le cas échéant ne doivent pas miter la toiture, aussi on doit éviter de diversifier leurs dimensions et leurs implantations. Ils doivent être en nombre limité et être intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture. Leur implantation sera privilégiée côté jardin plutôt que côté rue.

En cas de réalisation d'acrotère, celui-ci doit être d'une forme simple, en harmonie avec la ligne générale du bâtiment.

Les couvertures traditionnelles n'admettront que les tuiles plates, sans tuiles de rive, avec un nombre de tuiles minimales de 80/m<sup>2</sup>.

### 11.7 - OUVERTURES

Les proportions des baies respecteront la typologie du bâti, c'est à dire plus hautes que larges soit d'un rapport d'environ 1 x 1,5.

Les vérandas doivent être bien intégrées à la construction par leurs montants verticalisés, en privilégiant une implantation non ou peu visible depuis l'espace public.

## ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT

---

### 12.1 - GENERALITES

Au regard des dispositions prévues dans le Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

### 12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les stationnements devront être au minimum de 2,3 x 5m.

La surface dédiée au stationnement ne pourra pas dépasser la surface construite. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP).

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

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

Pour les constructions à usage de bureau, en application du Plan de Déplacements Urbain d'Ile-de-France (PDUIF), les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP).

## ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES

---

### 13.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup> d'espace non construit ;

Il est exigé le maintien d'au minimum **30%** de la surface constructible de la parcelle en espace vert de pleine terre.

Les espaces restés libres après implantation ou démolition des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal. Les recommandations végétales sont annexées au présent règlement.

### 13.2 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE :

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers naturels repérés au titre du code de l'urbanisme pour être protégés sont décrits en annexe du règlement (cf 5-B Règlement écrit – Annexe du PLU).

### 13.3 - RECOMMANDATIONS FAUNISTIQUES ET FLORISTIQUES :

Respecter la faune et la flore locale, identifiées dans le parc naturel régional du Vexin.

## ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non réglementé

## ARTICLE UX 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### Capteurs solaires

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

Pour toutes les constructions, les panneaux au sol ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

## ARTICLE UX 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être enterrées.



# TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Cette zone correspond aux espaces à urbaniser dans le cadre de l'OAP du renouvellement du hangar agricole, Rue de Labbeville.

### ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
  - d'industrie ;
  - d'entrepôts ;
- Les constructions ou installations liées à une exploitation agricole ;
- Les établissements commerciaux d'une superficie de plancher supérieure à 200m<sup>2</sup> ;
- La création ou agrandissement :
  - de terrains de camping ;
  - d'aires de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - de parc d'attractions ;
- Les carrières, gravières et sablières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre hormis ceux autorisés à l'article 2.

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

#### **RAPPEL**

*En cas de division foncière et en application des dispositions du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à l'échelle de l'unité foncière initiale.*

Sont admis sous réserve de respecter cumulativement :

- Les mesures relatives aux protections, risques et nuisances ;
  - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) édictées sur les secteurs concernés ;
  - les destinations du sol suivantes :
- Les constructions et les installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou non destinées à abriter des activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergement hôtelier, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les extensions et les changements de destination vers l'une des vocations citées précédemment, à condition de ne pas :
    - porter atteinte à la sécurité et la salubrité ;
    - apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ;
    - être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier.
  - Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre à condition d'être liés aux activités autorisées, qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement et qu'ils soient masqués et non visibles depuis l'espace public.

- Le stationnement d'une caravane à condition qu'elle soit non habitée et se trouve dans un bâtiment, une remise ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction autorisés, liés à la voirie ou réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions et installations liées et nécessaires au bon fonctionnement des jardins dans la limite de 9m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions 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.

#### 3.1 - ACCES

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès soit à une voie publique ou privée, soit par un passage aménagé sur fond voisin si une servitude de passage existe.

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.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### 3.2 - VOIRIE

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

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

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50m. Cette prescription ne s'impose pas si la qualité des aménagements justifie un dépassement de cette longueur cumulée des voies en impasses.

### ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1 - EAU POTABLE

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

#### 4.2 - EAUX USEES

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

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

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

#### 4.3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie et de ruissellement devront être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

#### 4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

En cas de construction nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public, de télédistribution et de télécommunication doivent être enterrés.

### ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé

### ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

#### 6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.

### ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

#### DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions peuvent être édifiées sur une limite latérale et respectent la marge de recul suivante :

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du « terrain naturel » au droit des limites séparatives avec un minimum **de 4 mètres**.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de **2,5 mètres** si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies vitrées en rez-de-chaussée.

## ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

### 8.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 2m50 au minimum.

Toute partie de bâtiment faisant face à une baie doit en être éloignée d'au moins 4 mètres.

### 8.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 8.1 peuvent ne pas être imposées :

- Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si la distance entre les constructions avant travaux n'est pas diminuée, si les travaux n'ont pas pour effet de réduire l'éclairage et l'ensoleillement des constructions et si les baies créées sont situées à distance réglementaire.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

## ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

---

L'emprise au sol des constructions est limitée à **30%** de la surface constructible de la parcelle.

## ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'égout du toit de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussements et affouillements).

### 10.2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 2m, est autorisé pour permettre, soit de faire régner la même hauteur avec les constructions voisines, ou avec des bâtiments existants sur le même terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain.

### EXCEPTIONS

La hauteur des équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers, n'est pas limitée ; elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection du paysage.

## ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

### 11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

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.

### 11.2 - ENDUITS

Une façade recouverte d'un enduit ne peut être décroulée, sauf raison particulière, afin ne pas rendre visibles des moellons initialement recouverts d'un enduit.

### 11.3 - CLOTURES

Les séquences de clôture sur rue sont reportées sur le plan (*cf. plan des séquences de clôture à maintenir ou à créer*) selon trois types différents : type 1 (minérale), type 2 (minérale et végétale), type 3 (végétale). Chaque type comporte des règles spécifiques détaillées ci-après. Toutefois, dès lors qu'une clôture est identifiée sur le plan de zonage au titre du Code de l'Urbanisme, la prescription de conservation et de protection de cette clôture se substitue aux règles suivantes.

De manière générale, la transition entre l'espace public, notamment les voies publiques, et l'espace privé doit être traitée avec soin. En présence d'éléments d'intérêt patrimonial ou paysager particulier comme notamment un talus, un ruisseau, un alignement d'arbre, l'édification ou la réfection d'une clôture devront préserver l'intégrité des dits éléments. La clôture devra être réalisée selon le type 3 détaillé ci-après, aucun nouveau percement ne pourra être aménagé ni modifier l'élément patrimonial ou paysager.

Enfin, le traitement du sol au niveau des seuils, franchissement des trottoirs y compris leurs prolongements sur l'espace public, doit être traité soit en pavé traditionnel de 15cmx15cm, soit par du béton désactivé ou du béton balayé. Il est interdit de modifier le traitement du sol sur l'espace public en dehors de celui au droit des portails.

#### ■ Type 1 – Clôture minérale

##### SUR RUE

La continuité minérale doit être assurée soit par un élément bâti (façade ou pignon), soit par une clôture qui doit être réalisée en limite de l'espace public. Aucun recul n'est autorisé.

Seules sont autorisées les clôtures constituées de murs hauts et pleins d'aspect maçonnerie traditionnelle (appareillages, jointoiement, enduits et couronnement selon les références locales).

La hauteur des murs nouvellement construits doit assurer la cohérence avec les clôtures voisines, en étant comprise entre 1,60m et 2m sauf justification d'une hauteur différente en référence à un mur patrimonial contigu.

Les murs de clôture doivent être sobres, dépourvus de toute ornementation fantaisiste. Les éléments préfabriqués de type plaques béton, blocs de piliers en fausse pierre à bossage, plaquettes ou dalles de parement, décorations de piliers notamment sont proscrits, de même que les niches, ouvertures, claustras, insertions de pierres, grillage en panneaux rigide doublés de dispositifs en bois ou plastique, les dispositifs occultant de toute nature, etc.

Les ouvrants (portails et portillons) doivent être d'une forme sobre (éviter les chapeaux de gendarme) et sans ornementation fantaisiste ou prétendument contemporaine. La largeur de ces ouvrants ne doit pas dépasser 4,50m (portails et portillons cumulés) et leur hauteur doit être identique à celle de la clôture. Seuls sont autorisés les dessins sobres, à trames verticales dominantes (façon barreaudage vertical ou planches jointives verticales), les parties pleines pouvant être uniformes. Les couleurs blanc, noir ou anthracite, ainsi que les couleurs vives sont proscrites.

Il peut être fait exception à ces règles dans le but de restituer une continuité avec un mur d'intérêt patrimonial d'aspect particulier, et ses ouvrants.

Les éléments annexes des accès et ouvrants (boîtes aux lettres, coffrets d'alimentation des réseaux, éventuels abris à poubelles et tri sélectif) doivent être réalisés et implantés dans le même souci de sobriété. Les coffrets d'alimentation des réseaux ne peuvent être laissés apparents, les éventuels abris à poubelles et tri sélectif doivent être réalisés sans ornementation fantaisiste (en priorité ouvrages en bois naturel à lames verticales).

Les trémies\* sont autorisées dans la limite d'un recul de 1m et d'un embrasement à 90°. Les joues\* de ces trémies devront être de même nature que la clôture en limite avec l'espace public.

#### EN LIMITE SEPARATIVE

Seules sont autorisées les clôtures constituées soit :

- de murs hauts et pleins d'aspect maçonnerie traditionnelle selon les règles ci-dessus ;
- de grillage et de haie d'aspect naturel et écologiquement transparentes, constituées de grillage souple de maille minimale de 5x5cm fixé par crampons simples sur poteaux finition bois naturel (non tourné et non traité, de type robinier ou châtaignier) ou par attaches simples sur poteaux de profil fin (type cornières ou T, les tubes ou autres profils épais étant proscrits) finition métal gris, noir, marron ou vert, doublé d'une haie d'essences locales.

Les grillages en panneaux rigide doublés de dispositifs en bois ou plastique, et tous autres dispositifs occultant de toute nature sont proscrits.

Des ouvertures (minimum 10x10cm) devront être disposées de manière régulière (par exemple tous les 10m) afin de laisser passer la petite faune locale.

#### ■ Type 2 – Clôture minérale et végétale

##### SUR RUE

La continuité des clôtures voisines doit être assurée par une clôture qui doit être réalisée en limite de l'espace public. Aucun recul n'est autorisé.

Seules sont autorisées les clôtures constituées soit :

- de murs bahuts d'aspect maçonnerie traditionnelle (appareillages, jointoiement, enduits et couronnement selon les références locales), d'une hauteur comprise entre 50 et 80cm, surmontés d'une grille à barreaudage vertical, ou d'un grillage souple de maille minimale de 5x5cm fixé par attaches simples sur poteaux de profil fin (type cornières ou T, les tubes ou autres profils épais étant proscrits) finition métal gris, noir, marron ou vert, doublé d'une haie d'essences locales ;
- de grillage et de haie d'aspect naturel et écologiquement transparentes, constituées de grillage souple de maille minimale de 5x5cm fixé par attaches simples sur poteaux de profil fin (type cornières ou T, les tubes ou autres profils épais étant proscrits) finition métal gris, noir, marron ou vert, doublé d'une haie d'essences locales.

Les grillages en panneaux rigide doublés de dispositifs en bois ou plastique, et tous autres dispositifs occultant de toute nature sont proscrits.

La hauteur des clôtures nouvellement construites doit assurer la cohérence avec les clôtures voisines sans excéder 2m.

Les ouvrants (portails et portillons) doivent être d'une forme sobre et sans ornementation fantaisiste ou prétendument contemporaine. La largeur de ces ouvrants ne doit pas dépasser 4,50m (portails et portillons cumulés) et leur hauteur doit être identique à celle de la clôture.

Seuls sont autorisés les dessins sobres, à trames verticales dominantes (façon barreaudage vertical ou planches jointives verticales), les parties pleines pouvant être uniformes. Les couleurs blanc, noir ou anthracite, ainsi que couleurs vives sont proscrites. Il peut être fait exception à ces règles dans le but de restituer une continuité avec un mur d'intérêt patrimonial d'aspect particulier et ses ouvrants.

Les éléments annexes des accès et ouvrants (boîtes aux lettres, coffrets d'alimentation des réseaux, éventuels abris à poubelles et tri sélectif) doivent être réalisés et implantés dans le même souci de sobriété. Les coffrets d'alimentation des réseaux ne peuvent être laissés apparents, les éventuels abris à poubelles et tri sélectif doivent être réalisés sans ornementation fantaisiste (en priorité ouvrages en bois naturel à lames verticales).

Les trémies\* sont autorisées dans la limite d'un recul de 1m50 et d'un embrasement à 45°. Les joues\* de ces trémies devront être de même nature que la clôture en limite avec l'espace public.

#### EN LIMITE SEPARATIVE

Seules sont autorisées les clôtures constituées soit :

- de murs bahuts selon les règles ci-dessus ;
- de grillage et de haie d'aspect naturel et écologiquement transparentes, constituées de grillage souple de maille minimale de 5x5cm fixé par crampons simples sur poteaux finition bois naturel (non tourné et non traité, de type robinier ou châtaignier) ou par attaches simples sur poteaux de profil fin (type cornières ou T, les tubes ou autres profils épais étant proscrits) finition métal gris, noir, marron ou vert, doublé d'une haie d'essences locales.

Les grillages en panneaux rigide doublés de dispositifs en bois ou plastique, et tous autres dispositifs occultant de toute nature sont proscrits.

Des ouvertures (minimum 10x10cm) devront être disposées de manière régulière (par exemple tous les 10m) afin de laisser passer la petite faune locale.

#### ■ Type 3 – Clôture végétale

##### SUR RUE

La continuité des clôtures voisines doit être assurée par une clôture qui doit être réalisé en limite de l'espace public, aucun recul n'est autorisé.

Seules sont autorisées les clôtures écologiquement transparentes et d'aspect naturel, d'une hauteur s'harmonisant avec les clôtures voisines sans excéder 2m, constituées de grillage souple de maille minimale de 5x5cm fixé par crampons simples sur poteaux finition bois naturel (non tourné et non traité, de type robinier ou châtaignier) ou par attaches simples sur poteaux de profil fin (type cornières ou T, les tubes ou autres profils épais étant proscrits) finition métal gris, noir, marron ou vert.



Ces clôtures devront être doublées d'une haie champêtre plantée et conduite selon les prescriptions détaillées en annexe. Elles pourront également être couvertes de plantes grimpantes type lierre (avec dans ce cas possibilité d'un grillage rigide sans relief, en conservant les conditions de fixation ci-dessus).

Les ouvrants (portails et portillons) doivent être d'une forme sobre et sans ornementation fantaisiste ou prétendument contemporaine. La largeur de ces ouvrants ne doit pas dépasser 4,50m (portails et portillons cumulés) et leur hauteur doit être identique à celle de la clôture.

Seuls sont autorisés les ouvrants à dessins sobres, à trames verticales dominantes (façon barreaudage vertical ou planches jointives verticales), les parties pleines pouvant être uniformes. Les couleurs blanc, noir ou anthracite, ainsi que couleurs vives sont proscrites. Les piliers supportant les portails et portillons seront constitués de poteaux simples finition bois naturel ou métal gris, marron ou vert foncé de sections carrée ou rectangulaire d'un maximum de 20cm. Les piliers maçonnés et autres formes de murs ou murets sont proscrits.

L'usage de toute clôture de type industriel ou préfabriqué (panneaux métalliques rigides à mailles soudées, plaques béton ou autres), les clôtures pleines (maçonnerie traditionnelle ou non, plaques, palissades, etc) ainsi que de tous ouvrages de brise-vue, filets, claustras, remplissage bois de clôtures rigides à mailles soudées, etc ... est interdit. Les soubassements de toute nature sont interdits.

Les trémies\* sont autorisées dans la limite d'un recul de 2m50 et d'un embrasement à 45°. Les joues\* de ces trémies devront être de même nature que la clôture en limite avec l'espace public.

#### EN LIMITE SEPARATIVE

Seules sont autorisées les clôtures écologiquement transparentes et d'aspect naturel, d'une hauteur s'harmonisant avec les clôtures voisines sans excéder 2m, constituées de grillage souple de maille minimale de 5x5cm (10x10cm en limite de zone A et N) fixé par crampons simples sur poteaux finition bois naturel (non tourné et non traité, de type robinier ou châtaignier) ou par attaches simples sur poteaux de profil fin (type cornières ou T, les tubes ou autres profils épais étant proscrits) finition métal gris, marron ou vert, doublé d'une haie champêtre plantée et conduite selon les prescriptions.

Des ouvertures (minimum 10x10cm) devront être disposées de manière régulière (par exemple tous les 10m) afin de laisser passer la petite faune locale.

#### 11.4 - INTEGRATION DES ELEMENTS TECHNIQUES DE PERFORMANCE OU CONFORT THERMIQUE DU BATIMENT

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

#### 11.5 - ARCHITECTURE DES TOITURES

La qualité de leur intégration est appréciée tant depuis l'espace de la rue que depuis les positions dominantes proches ou lointaines d'où elles sont visibles.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, le positionnement des lucarnes le cas échéant doit tenir compte de la composition des ouvertures de façade. Ces ouvrages ne peuvent être jointifs et leur longueur totale ne peut dépasser le tiers de la longueur de la toiture.

Les châssis de toit le cas échéant ne doivent pas miter la toiture, aussi on doit éviter de diversifier leurs dimensions et leurs implantations. Ils doivent être en nombre limité et être intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture. Leur implantation sera privilégiée côté jardin plutôt que côté rue.

En cas de réalisation d'acrotère, celui-ci doit être d'une forme simple, en harmonie avec la ligne générale du bâtiment.

Les couvertures traditionnelles n'admettront que les tuiles plates, sans tuiles de rive, avec un nombre de tuiles minimales de 80/m<sup>2</sup>.

## 11.6 - OUVERTURES

Les proportions des baies respecteront la typologie du bâti, c'est à dire plus hautes que larges soit d'un rapport d'environ 1 x 1,5.

Les vérandas doivent être bien intégrées à la construction par leurs montants verticalisés, en privilégiant une implantation non ou peu visible depuis l'espace public.

## ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

---

### 12.1 - GENERALITES

Au regard des dispositions prévues dans le Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Les places de stationnement devront au minimum être de 2,3x5m.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

### 12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

#### ■ Véhicules motorisés

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

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitations. Il est exigé une place de stationnement par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP). Les places de stationnement devront au minimum être de 2,3 x 5m.

Dans le cas de la réalisation de places dites « commandées », il ne peut être créé plus d'une place de ce type par habitation.

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.

Sauf impossibilité technique justifiée, pour les réhabilitations créant de nouveaux logements et les changements de destination à vocation d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

En cas de changement de destination ou de modification de bâtiments existants, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargements) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit. Ceci afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie.

Pour les constructions à usage de bureau, en application du Plan de Déplacements Urbain d'Ile-de-France (PDUIF), les documents d'urbanismes ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP).

## ■ Vélos

Les bâtiments neufs à destination d'habitat collectif, groupant plus de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher, et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas ;
- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

## ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES

---

### 13.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup> d'espace non construit ;

Il est exigé le maintien d'au minimum **20%** de la surface constructible de la parcelle en espace vert de pleine terre.

Les espaces restés libres après implantation ou démolition des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal.

Les recommandations végétales sont annexées au présent règlement.

### 13.3 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE :

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers naturels repérés au titre du code de l'urbanisme pour être protégés sont décrits en annexe du règlement (cf 5-B Règlement écrit – Annexe du PLU).

### 13.4 - RECOMMANDATIONS FAUNISTIQUES ET FLORISTIQUES :

Respecter la faune et la flore locale, identifiées dans le parc naturel régional du Vexin.

## ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non réglementé

## ARTICLE AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### Capteurs solaires

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

Pour toutes les constructions, les panneaux au sol ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

### ARTICLE AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être enterrées.

# TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Deux sous-secteurs sont identifiés au sein de la zone Agricole :

- Ap : strictement inconstructible en raison de la préservation des vues lointaines
- Aa : constructible, pour les activités nécessaires à la poursuite de l'activité agricole, mais ces dernières doivent respecter une certaine hauteur maximale et une certaine intégration paysagère.

### ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Sont interdits :

- Toutes les constructions et installations qui ne sont pas mentionnées dans l'article 2 ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre hormis ceux autorisés à l'article 2 ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols sauf ceux autorisés à l'art 2.

#### 1.2 - DISPOSITION APPLICABLE EN SECTEUR AP

Toutes les constructions sont interdites

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

#### **RAPPEL**

*En cas de division foncière et en application des dispositions du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à l'échelle de l'unité foncière initiale.*

#### 1.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Sont seulement admises sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages à usage agricole, classées ou non pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité agricole
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole et destinées au gardiennage.
- Les dépôts de toute nature à l'air libre à condition d'être liés aux activités autorisées et que toutes les dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir, notamment en ce qui concerne l'aspect. Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et être masqués par des panneaux de bois ou haies végétales. Cette prescription ne s'applique pas aux dépôts temporaires des activités autorisées.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.

#### 1.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN SECTEUR AC

Les occupations du sol énoncées aux dispositions générales du présent article sont autorisées sous conditions de mesures prises pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisations du sol.

## ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions 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.

### 3.1 - ACCES

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès soit à une voie publique ou privée, soit par un passage aménagé sur fond voisin si une servitude de passage existe.

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

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### 3.2 - VOIRIE

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

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

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50m. Cette prescription ne s'impose pas si la qualité des aménagements justifie un dépassement de cette longueur cumulée des voies en impasses.

## ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 4.1 - EAU POTABLE

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

### 4.2 - EAUX USEES

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

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

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public, lorsque celui-ci sera réalisé.

#### 4.3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie et de ruissellement devront être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

#### 4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

En cas de construction nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public, de télédistribution et de télécommunication doivent être enterrés.

### ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé

### ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

#### 6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions à vocation d'habitation liée à l'activité agricole doivent s'implanter dans une bande de 15m par rapport aux voies publiques.

Toutes les autres constructions doivent respecter un retrait minimum de 10 mètres.

#### 6.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 6.1 ne sont pas applicables :

- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

### ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

#### 7.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont autorisées doivent être édifiées à 4m au moins des limites séparatives. La marge d'isolement est portée à 6m pour les autres bâtiments.
- Les établissements classés doivent être édifiées à une distance minimum de 20 m des limites séparatives et à 200 m au moins des zones réservées à l'habitation.
- Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition :
  - Que des mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies aient été reconnues satisfaisantes par le service compétent ;
  - Qu'elles s'harmonisent avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur, percements, matériaux et coloris de façades, etc.).



## 7.2 - CAS PARTICULIERS :

Les dispositions de l'article 7.1 ne sont pas applicables :

- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.
- Aux modifications, transformations, reconstructions ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - Que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,
  - Qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des constructions existantes sur les terrains voisins.

## ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementé

## ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

---

L'imperméabilisation maximum de la parcelle est limitée à deux fois l'emprise au sol des constructions de la parcelle.

## ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'égout du toit de la construction (ou au faitage pour les bâtiments agricoles). Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussements et affouillements).

### 10.2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder :

- 12 mètres au faitage pour les bâtiments agricoles
- 7 mètres à l'égout du toit pour les habitations

### 10.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN SECTEUR AA

La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit

### 10.4 - CAS PARTICULIERS

Au-dessus de la hauteur maximum, les ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, etc.) sont autorisés.

Un dépassement de hauteur, dans la limite d'1m est autorisé, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines existantes sur le même terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain.

Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée :

- Pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient ;
- Aux reconstructions à l'identique de bâtiments détruits ou démolis s'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur.

## ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

### Pour toutes les constructions

#### 11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions devront, par leurs formes, leurs couleurs et leurs matériaux s'insérer dans le paysage et ne pas nuire à la qualité paysagère de l'espace agricole.

Les constructions en bois seront à privilégier.

#### 11.2 - CLOTURES

Dès lors qu'une clôture est identifiée sur le plan de zonage au titre du Code de l'Urbanisme, la prescription de conservation et de protection de cette clôture se substitue aux règles suivantes.

Elles peuvent être constituées

- Soit de fils métalliques horizontaux lisses ou barbelés, au maximum de 6,
- Soit d'un grillage souple finition gris métal ou vert foncé, de hauteur comprise entre 1m50 et 2m, dans les deux cas fixés par crampons simples sur poteaux finition bois naturels.

Ces clôtures pourront être doublées d'une haie champêtre plantée d'essences locales. La conception ne devra pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune avec, par exemple, des mailles minimum de 10x10cm pour les grillages, ou des ouvertures de la même taille tous les 10m. Les portails et piliers devront être d'exécution simple et discrète.

Les clôtures peuvent présenter un aspect végétalisé permettant une bonne insertion dans le paysage agricole.

#### 11.3 - ANNEXES ET EXTENSIONS

Les annexes et extensions doivent être en harmonie avec la construction principale en termes de matériaux et de couleurs.

### Pour les constructions à usage d'habitation

#### 11.4 - INTEGRATION DES ELEMENTS TECHNIQUES DE PERFORMANCE OU CONFORT THERMIQUE DU BATIMENT

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

#### 11.5 - ARCHITECTURE DES TOITURES

La qualité de leur intégration est appréciée tant depuis l'espace de la rue que depuis les positions dominantes proches ou lointaines d'où elles sont visibles.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, le

positionnement des lucarnes le cas échéant doit tenir compte de la composition des ouvertures de façade. Ces ouvrages ne peuvent être jointifs et leur longueur totale ne peut dépasser le tiers de la longueur de la toiture.

Les châssis de toit le cas échéant ne doivent pas miter la toiture, aussi on doit éviter de diversifier leurs dimensions et leurs implantations. Ils doivent être intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture.

En cas de réalisation d'acrotère, celui-ci doit être d'une forme simple, en harmonie avec la ligne générale du bâtiment.

Les couvertures traditionnelles n'admettront que les tuiles plates, sans tuiles de rive, avec un nombre de tuiles minimales de 26/m<sup>2</sup>.

## 11.6 - OUVERTURES

Les proportions des baies respecteront la typologie du bâti, c'est à dire plus hautes que larges soit d'un rapport d'environ 1 x 1,5.

## ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement devront être au minimum de 2,3 x 5m.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP).

Pour les constructions à usage de bureau, en application du Plan de Déplacements Urbain d'Ile-de-France (PDUIF), les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP).

## ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES

### 13.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou d'arbres d'essence locale.

Les espaces restés libres après implantation ou démolition des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal.

Les recommandations végétales sont annexées au présent règlement.

### 13.2 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE :

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers naturels repérés au titre du code de l'urbanisme pour être protégés sont décrits en annexe du règlement (cf 5-B Règlement écrit – Annexe du PLU).

### 13.4 - RECOMMANDATIONS FAUNISTIQUES ET FLORISTIQUES :

Respecter la faune et la flore locale, identifiées dans le parc naturel régional du Vexin.

## ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

## ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### CAPTEURS SOLAIRES :

Pour les constructions nouvelles, les capteurs solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison, sa teinte et sans surépaisseur.

Pour les constructions existantes, les capteurs solaires peuvent être intégrés avec surépaisseur s'ils sont présents sur un pan complet et respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.

## ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

Pour toute construction nouvelle, les réseaux devront être enterrés.

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

# TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N, naturelle, comprend 4 sous-secteurs :

- Nzh, visant à préserver les zones humides
- Nj, correspondant aux jardins bordant les zones urbaines
- Nc, prenant en compte le risque d'effondrement lié à la présence de carrières souterraines,
- Nt, correspond à l'accueil du tourisme

### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol non spécifiées à l'article N2 sont interdites.

### ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### 2.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Seuls sont admis sous conditions :

- les constructions, installations et ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés aux équipements publics, d'intérêt collectif ou concourant aux missions de service public et compatibles avec les sensibilités paysagères du secteur ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général et compatibles avec les sensibilités paysagères du secteur ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales, à condition de faire l'objet d'un aménagement paysager ;
- les constructions, installations et ouvrages à condition d'être nécessaires à la gestion ou l'exploitation forestière et compatibles avec les sensibilités paysagères du secteur ;
- Les aménagements et installations liés aux aires de jeux de la petite enfance et aux parcours sportifs.

#### 2.3 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU SECTEUR NC

Les occupations du sol énoncées aux dispositions générales du présent article sont autorisées sous conditions de mesures prises pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisations du sol.

#### 2.4 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU SECTEUR NJ

Sont admis les annexes et abris de jardins.

#### 2.5 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU SECTEUR NZH

Sont admis

- Les installations liées à la gestion des berges du Sausseron et des zones humides ;
- Les travaux d'entretien et de restauration écologique (fauchage avec exportation, réouverture de milieu par débrouillage, étrépage et création de mares peu profonde, curage, ...) ;

- Les travaux nécessaires à l'entretien et la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau (bassin de rétention, captage d'eau potable, ...)
- La gestion courante des infrastructures naturelles (taille, ...).
- les constructions ou installations pour l'accueil de visiteurs, poste d'observation et cheminements.

## 2.6 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU SECTEUR NT

En complément des dispositions générales, sont admis sous conditions :

- Les hébergements hôteliers et touristiques
- L'artisanat et commerce de détail, et la restauration liés à la vocation touristique,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle liées à l'activité touristique.

## ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions 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.

### 3.1 - ACCES

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès soit à une voie publique ou privée, soit par un passage aménagé sur fond voisin si une servitude de passage existe.

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

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### 3.2 - VOIRIE

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

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

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50m. Cette prescription ne s'impose pas si la qualité des aménagements justifie un dépassement de cette longueur cumulée des voies en impasses.

## ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 4.1 - EAU POTABLE

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

#### 4.2 - EAUX USEES

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

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

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

#### 4.3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie et de ruissellement devront être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

#### 4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

En cas de construction nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public, de télédistribution et de télécommunication doivent être enterrés.

### ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé

### ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 0,2m ou à l'alignement.

### ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 0,2m ou à l'alignement.

### ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---



Non réglementé

## ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

---

### 9.1 - DISPOSITIONS GENERALES

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie totale du terrain. L'imperméabilisation maximum de la parcelle est limitée à deux fois l'emprise au sol des constructions de la parcelle.

### 9.2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU SECTEUR NT

Non règlementé

## ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'égout du toit de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussements et affouillements).

### 10.2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 2m, est autorisé pour permettre, soit de faire régner la même hauteur avec les constructions voisines, ou avec des bâtiments existants sur le même terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain.

### EXCEPTIONS

La hauteur des équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers, n'est pas limitée ; elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection du paysage.

### 10.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS NJ

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2m.

## ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

### 11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions devront, par leurs formes, leurs couleurs et leurs matériaux s'insérer dans le paysage et ne pas nuire à la qualité paysagère de l'espace agricole.

Les constructions en bois seront à privilégier.

### 11.2 - CLOTURES

Dès lors qu'une clôture est identifiée sur le plan de au titre du Code de l'Urbanisme, la prescription de conservation et de protection de cette clôture se substitue aux règles suivantes.

Elles peuvent être constituées

- Soit de fils métalliques horizontaux lisses ou barbelés, au maximum de 6,
- Soit d'un grillage souple finition gris métal ou vert foncé, de hauteur comprise entre 1m50 et 2m, dans les deux cas fixés par crampons simples sur poteaux finition bois naturels.

Ces clôtures pourront être doublées d'une haie champêtre plantée d'essences locales. La conception ne devra pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune avec, par exemple, des mailles minimum de 10x10cm pour les grillages, ou des ouvertures de la même taille tous les 10m. Les portails et piliers devront être d'exécution simple et discrète.

Les clôtures peuvent présenter un aspect végétalisé permettant une bonne insertion dans le paysage agricole.

## ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement devront être au minimum de 2,3 x 5m.

Pour les constructions à usage de bureau, en application du Plan de Déplacements Urbain d'Ile-de-France (PDUIF), les documents d'urbanismes ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP).

## ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES

---

### 13.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou d'arbres d'essence locale.

Les espaces restés libres après implantation ou démolition des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal.

Les recommandations végétales sont annexées au présent règlement.

### 13.2 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE :

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers naturels repérés au titre du code de l'urbanisme pour être protégés sont décrits en annexe du règlement (cf 5-B Règlement écrit – Annexe du PLU).

### 13.4 - RECOMMANDATIONS FAUNISTIQUES ET FLORISTIQUES :

Respecter la faune et la flore locale, identifiées dans le parc naturel régional du Vexin.

## ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non réglementé

## ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

---

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

#### CAPTEURS SOLAIRES :

Pour les constructions nouvelles, les capteurs solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison, sa teinte et sans surépaisseur.

Pour les constructions existantes, les capteurs solaires peuvent être intégrés avec surépaisseur s'ils sont présents sur un pan complet et respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.

#### ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

Pour toute construction nouvelle, les réseaux devront être enterrés.

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

# DÉFINITIONS DES TERMES URBANISTIQUES

## DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent être réglementées aux articles 1 et 2 du règlement du PLU (utilisations et occupations du sol interdites et soumises à conditions) : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, services publics ou d'intérêt collectif. La liste des activités relatives aux destinations ci-dessous est indicative et non exhaustive.

DESTINATIONS	LISTE NON EXHAUSTIVE DES ACTIVITÉS CONCERNÉES
HABITATION	Cette destination comprend tous les logements qui constituent leur lieu de résidence habituel, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Cette destination comprend également les résidences de services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants. Elle inclut les gîtes, les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier.
HÉBERGEMENT HÔTELIER	Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement. L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de lieux communs de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil. Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.
BUREAUX	Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique. Pour exemple et de façon non exhaustive :  Bureaux et activités tertiaires ;  Médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ;  Sièges sociaux ;  Autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc.  Bureau d'études : informatique, etc.  Agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc.  Prestations de services aux entreprises : nettoyage ;  Établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;  Locaux associatifs, de gestion d'activités sportives et culturelles.

DESTINATIONS	LISTE NON EXHAUSTIVE DES ACTIVITÉS CONCERNÉES
	<p>C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ».</p>
<p>COMMERCES</p>	<p>Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). L'accueil physique du public doit constituer une fonction prédominante. Pour exemple et de façon non exhaustive :</p> <p>Commerces alimentaires :</p> <p>Alimentation générale, produits diététiques ;</p> <p>Primeurs ;</p> <p>Cavistes ;</p> <p>Cafés et restaurants ;</p> <p>Commerces non alimentaires :</p> <p>Équipement de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ;</p> <p>Équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ;</p> <p>Automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ;</p> <p>Loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ;</p> <p>Divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.</p>
<p>ARTISANAT</p>	<p>Cette destination regroupe l'ensemble des activités de fabrication artisanale de produits, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille. Pour exemple et de façon non exhaustive :</p> <p>Toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.</p> <p>Boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;</p> <p>Boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;</p> <p>Coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;</p> <p>Cordonnerie ;</p> <p>Fleuristes ;</p> <p>Photographie ;</p> <p>Reprographie, imprimerie, photocopie ;</p> <p>Optique ;</p>

DESTINATIONS	LISTE NON EXHAUSTIVE DES ACTIVITÉS CONCERNÉES
	<p>Serrurerie ;</p> <p>Pressing, retouches, repassage ;</p> <p>Toiletage.</p>
INDUSTRIE	<p>Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Cette activité nécessite la mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel. L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.</p>
EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIÈRE	<p>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</p> <p>Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent.</p> <p>L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.</p>
ENTREPÔT	<p>Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux. Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie, etc.) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.</p>
NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF	<p>Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.</p> <p>Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition constituent des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition. Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes, pour exemple et de façon non exhaustive :</p> <p>Locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;</p>

DESTINATIONS	LISTE NON EXHAUSTIVE DES ACTIVITÉS CONCERNÉES
	<p>Constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...);</p> <p>Crèches et haltes garderies ;</p> <p>Établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;</p> <p>Établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;</p> <p>Établissements judiciaires ;</p> <p>Établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;</p> <p>Établissements d'action sociale ;</p> <p>Résidences sociales ;</p> <p>Résidences étudiantes avec services,</p> <p>Établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;</p> <p>Établissements sportifs ;</p> <p>Lieux de culte ;</p> <p>Parcs d'exposition ;</p> <p>Bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;</p> <p>Locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;</p> <p>Les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;</p> <p>Ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.</p>



## LEXIQUE

**Les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions du lexique.**

### ACCÈS

L'accès dont il est question aux articles 3 du présent règlement correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

### ACROTÈRE

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

### ALIGNEMENT

L'alignement est la limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent à

- toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.
- aux places à destination de stationnement et emprise publique de même fonction
- aux emplacements réservés pour élargissement de voies.

Toutefois, ne constituent pas une limite de voie, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes, les chemins ruraux en terre et les espaces verts de rencontre, et toutes autres emprises publiques existantes, à créer ou à modifier qui ne constituent pas une voie.

### ANNEXE

Une annexe est une construction isolée de la construction principale (accolée ou non).

En effet, une construction (garage, cellier, chaufferie, ...) accolée et ayant un accès au bâtiment principal n'est pas une annexe mais une extension.

Peut être considéré comme une annexe :

- un garage,
- un abri de jardin, cabanon,
- une dépendance,
- un local technique.

Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

### ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'architecture contemporaine est caractérisée par un retour au décor minimal, aux lignes géométriques et fonctionnelles et à l'emploi de techniques nouvelles.

## **BAIE**

Toute ouverture dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue. Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas, ... L'appui des baies est pris dans la partie inférieure de l'ouverture.

## **BÂTIMENT BASSE CONSOMMATION (BBC)**

La consommation énergétique maximale d'un bâtiment basse consommation neuf est limitée en Bourgogne à 60kWh/m<sup>2</sup>/an (80kWh/m<sup>2</sup>/an en rénové), soit 4 fois moins que les exigences fixées par la RT 2005 (réglementation thermique 2005).

## **CAMPING CARAVANING**

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

## **CLÔTURE**

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer des propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc...

La clôture comprend les piliers, les ouvrants (portails et portillons).

## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

## **COMBLE**

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

## **CONSTRUCTION**

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre).

## **CONTIGU**

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

## **EMPRISE AU SOL**

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

## EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics...

## ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

## EXHAUSSEMENT

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

## FAÇADES

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

## HAUTEUR

### HAUTEUR A 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).

Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire la hauteur (H) se mesure au linteau des baies.

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

### HAUTEUR TOTALE (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faitage 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.

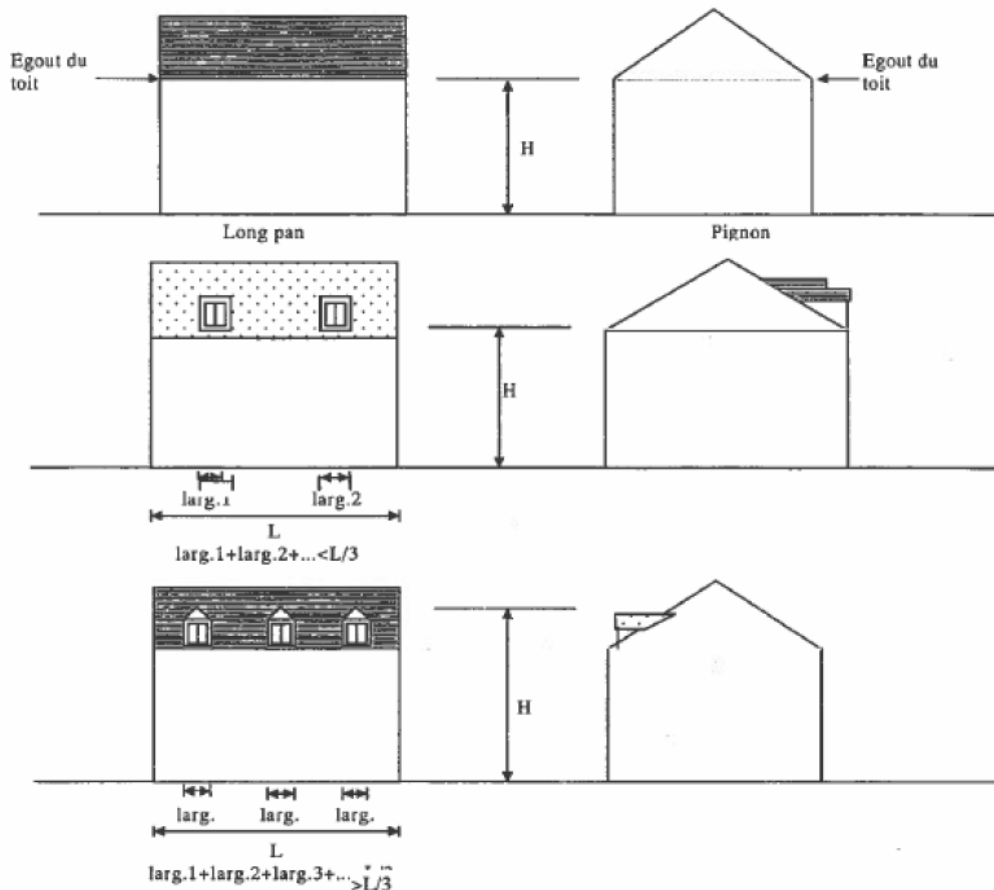
En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

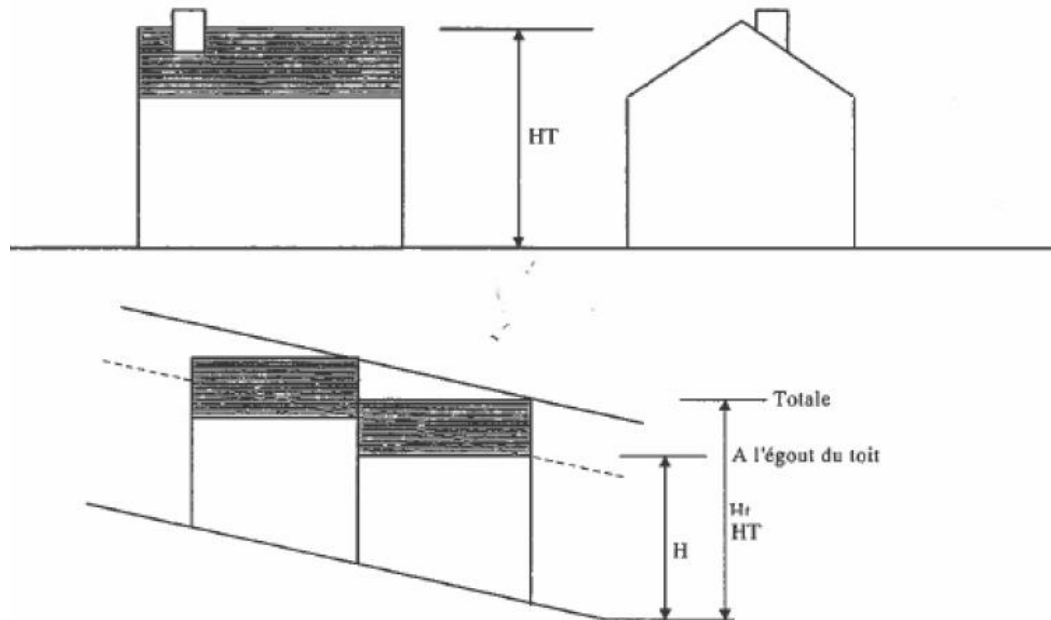
## **SOL FINI**

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

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS





## IMPASSE

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

## 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...).

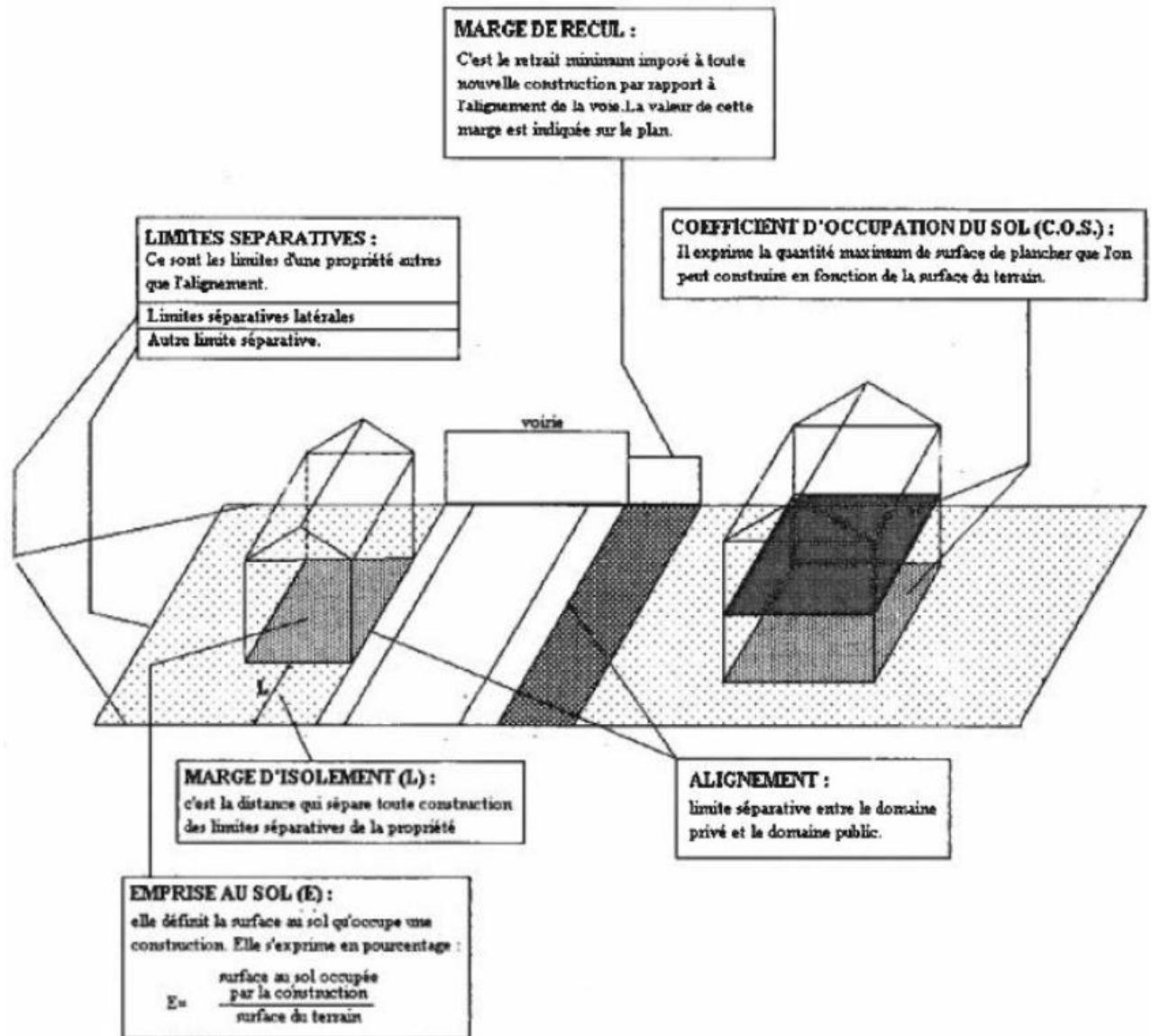
Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan d'occupation des sols ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...).

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.

## IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



## JOUES

Clôtures qui font le lien entre les ouvrants et la clôture en limite de propriété, depuis la rue, suite au recul des ouvrants (la trémie)

### 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.

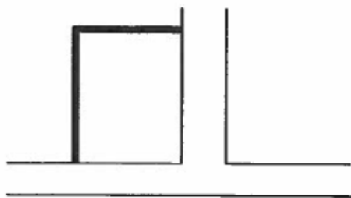


Fig 1

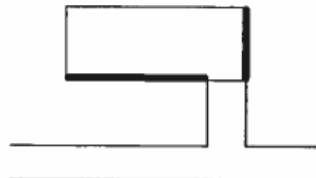


Fig 2

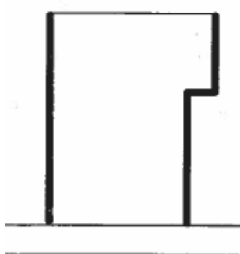


Fig 3



Fig 4

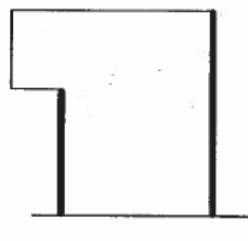


Fig 5



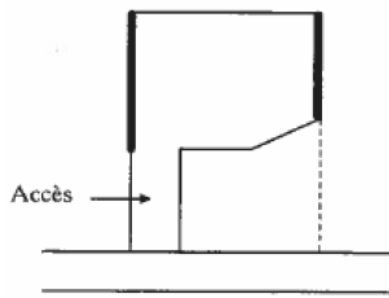


Fig 6

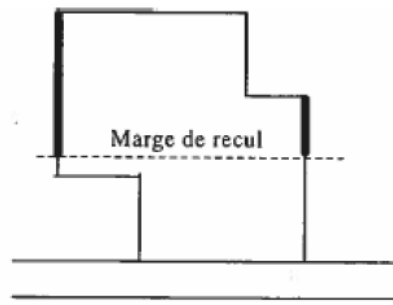


Fig 7

## LOCAL ACCESSOIRE

Bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos...).

## ORDRE CONTINU

Les constructions sont dites en ordre continu si elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

## OUVRAGES SPÉCIFIQUES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zone, il n'est en général pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation de ces ouvrages qui sont par exemple :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants ou futurs d'utilité publique (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abri pour arrêt de transports collectifs, ...),
- des ouvrages exceptionnels tels que : clochers d'église, mats, pylônes, antennes, silos et éoliennes dans certaines conditions...

## PLANCHER

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

## 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 comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

## PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Il précise, par des documents graphiques ou photographiques et une note explicative détaillée, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.



## RECU L

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

## RÉHABILITATION

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

## RETRAIT

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

## REZ-DE CHAUSSÉE

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

## SERVITUDES

En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,
- d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetièr e).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

## SOL OU TERRAIN NATUREL

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

## SOUS-SOL

Étage de locaux souterrains ou enterrés situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

## TERRAIN OU UNITÉ FONCIÈRE

Réunion de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

## TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

## TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certains immeubles collectifs contemporains.

## TREMIE

Recul observé par les ouvrants (portails et portillon) par rapport à la limite de la rue.

## VOIE

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).