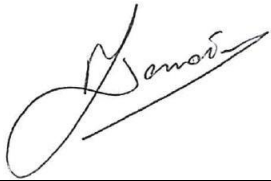




COMMUNE DE CHAUSSY

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

III : Règlement

<u>APPROBATION</u>	Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 28 mai 2019	
Révision allégée n°2	Version pour arrêt en date du xx/xx/2024	



**COMMUNE DE CHAUSSY
PLAN LOCAL D'URBANISME**

REGLEMENT APPLICABLE

SOMMAIRE :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U.....	6
Caractère de la Zone	6
Chapitre 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	8
Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	8
Chapitre 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES	15
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU	18
Caractère de la Zone AU	18
Chapitre 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	20
Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	20
Chapitre 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES	23
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	26
Caractère de la Zone	26
Chapitre1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	28
Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	29
Chapitre 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES	31
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	34
Caractère de la Zone	34
Chapitre 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	36
Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	37
Chapitre3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES	39
ANNEXES.....	40

ZONE URBAINE

Dispositions applicables à la Zone U

Caractère de la Zone

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

La Zone U du PLU de Chaussy est affectée aux habitations, au commerce, artisanat et services qui en sont le complément naturel. Elles concernent la partie ancienne du centre, généralement construite en front à rue et en ordre continu.

Le secteur Ub correspond à des groupes d'habitations individuelles et à des constructions isolées, de réalisation relativement récente, pouvant comporter des commerces et activités qui en sont le complément naturel. Les bâtiments sont généralement construits en retrait de l'alignement et des limites séparatives. Ils peuvent être groupés en mitoyenneté, par petits ensembles.

Le secteur Ut : il reprend les équipements publics et sportifs.

Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les travaux réalisés s'appuieront sur les recommandations et prescriptions, présentées dans les fiches jointes en annexe du rapport de présentation.

Fouilles archéologiques :

Conformément à la loi du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques, «Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages (...) sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation. La demande d'autorisation doit être adressée au préfet de région ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre.»

Prise en compte des Risques, la commune est concernée par :

Mouvements de terrain : d'anciennes cavités sont recensées. Les permis de construire dans les zones d'anciennes carrières sont soumis à l'avis de l'IGC qui propose les prescriptions nécessaires pour une construction en sécurité.

Sismicité : zone de type 1

Retrait et gonflement d'argiles : Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque

Ruissellement : Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé indique la localisation des axes de ruissellement dans les parties non urbanisées de la commune.

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures

(notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

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

Les zones alluvionnaires compressibles : le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé 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.

Chapitre 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article U 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols **Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :**

- Les exploitations forestières
- Les commerces de gros
- L'installation de nouvelles activités industrielles

Sont soumises à condition :

Les constructions à destination de l'exploitation agricole doivent être localisées sur l'unité foncière d'une exploitation existante.

Les changements de destination pour les bâtiments à usage agricole, localisés dans la zone U, sont autorisés.

Dans les secteurs d'OAP identifiés sur le document graphique :

Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Dispositions particulières :

En secteur Ut, sont uniquement autorisés :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou/et assimilés,
- Les logements liés aux équipements et services publics,

Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article U 2 : Volumétrie et implantation des constructions

L'article R.151-21 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

2.1. Implantation par rapport aux voies publiques :

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

Cas particuliers :

- Implantation par rapport aux berges des cours d'eau :
 - o Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3m00 de part et d'autre de la berge ;
 - o Pour permettre l'entretien des berges, les clôtures implantées sur ces emprises de 3m00 doivent être démontables.
- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ne respectant pas les dispositions de cet article ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des

implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

- Dans le cas d'une nouvelle construction, située entre deux constructions ne respectant pas ces règles d'implantations, l'implantation à l'alignement de l'une de ces constructions, immédiatement voisine, est autorisée.
- Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), la transformation, l'extension des constructions respecteront l'implantation des constructions existantes repérées.

Dispositions particulières :

Dans le secteur Ut :

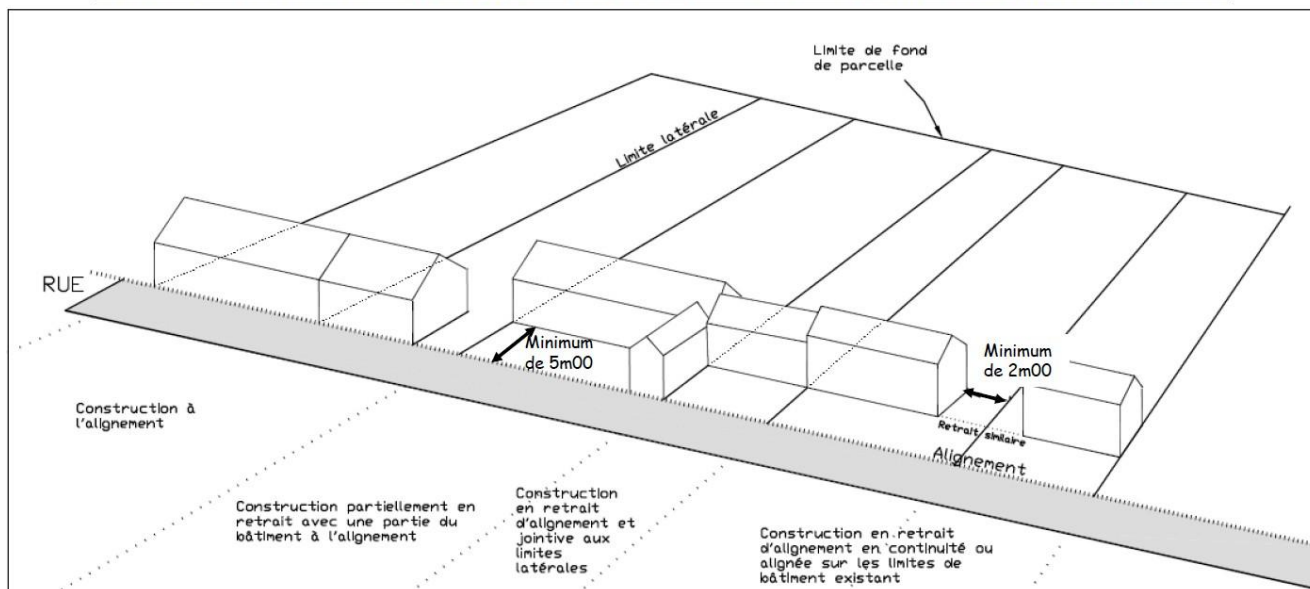
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.
- **En secteur Ub**, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

2.2. Implantation par rapport aux limites séparatives :

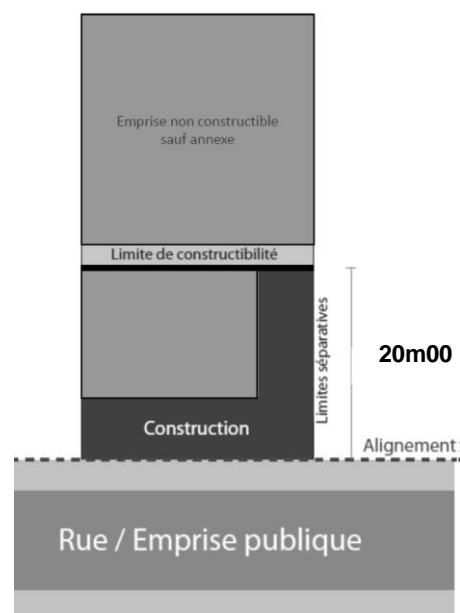
Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées à une distance au minimum de 2 mètres, par rapport à la limite séparative.

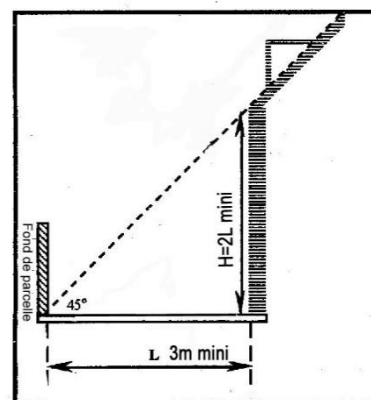
Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et par rapport aux limites séparatives



Au-delà d'une profondeur maximum de 20 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, seule la construction des annexes est autorisée.



Les annexes peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle et aux limites latérales, au-delà de 20 m. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.



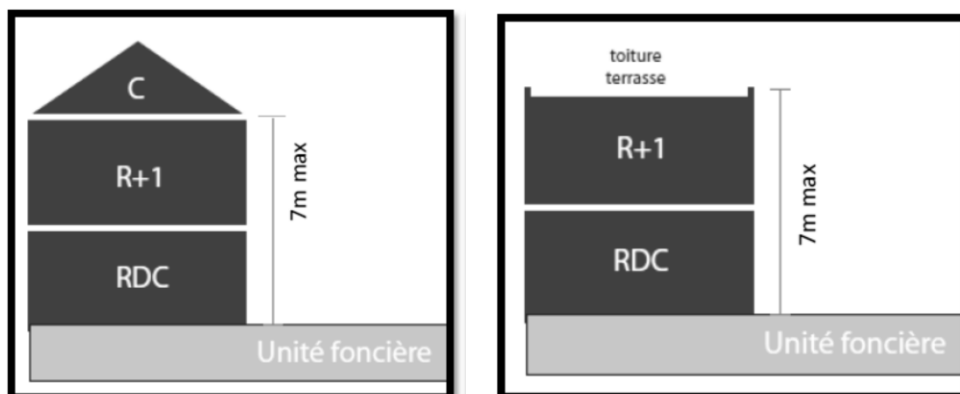
Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

Dispositions particulières :

- **En secteur Ub**, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance minimum de 2 mètres.
- Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), la transformation, l'extension des constructions respecteront l'implantation des constructions existantes repérées.

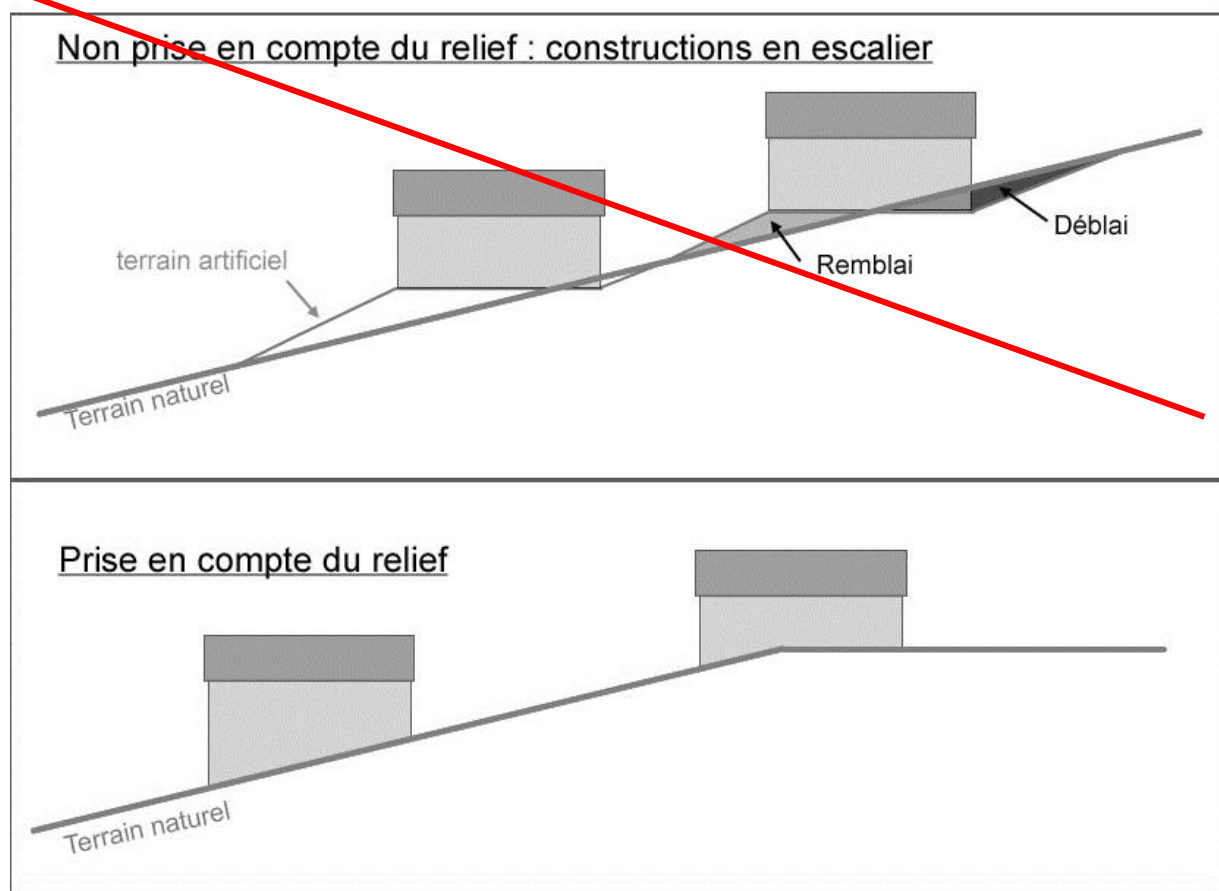
2.3. Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel est établie de façon à ce que la hauteur à l'égout soit similaire à celle d'une des parcelles limitrophes, sans pouvoir être supérieur à 7.00 mètres à l'égout du toit.
- Un seul niveau de comble est admis.
- La hauteur des annexes autorisée au-delà de la limite de constructibilité, n'excède pas 3m50 au faitage.



Sur les terrains en pente, la hauteur maximale de 7m 00 doit être respectée en tout point du bâtiment, par rapport au terrain naturel :

CONSTRUCTIONS ET RELIEF EN PENTE



Dispositions particulières :

- La hauteur totale des constructions autres que les logements et leurs annexes est limitée à 10 mètres.
- **Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme lié à la préservation du patrimoine, en cas de transformation, d'extension la hauteur des constructions respectera la même hauteur que les constructions existantes repérées.

2.4. Emprise au sol :

- L'emprise au sol maximale est fixée à 80 % de l'unité foncière.

Dispositions particulières :

- **En secteur Ub**, l'emprise au sol maximale est fixée à 60% de l'unité foncière.

Article U 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes et percements notamment). Cependant une facture contemporaine de qualité peut être intégrée à la construction d'autant plus qu'elle permette de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétique.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine) sont soumises au permis de démolir.

3.1. Façades :

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tels que : pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises ou de clin-bois), doivent recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés.

Le ton choisi sera en harmonie avec les constructions traditionnelles du Vexin.

Les maçonneries en pierre ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles.

Dans le cas de rénovation de bâti ancien : les édifices recevront un ravalement identique à celui traditionnellement utilisé pour la typologie en question et adapté au type de support. Les enduits seront réalisés à base de chaux pour les constructions anciennes et s'harmoniseront aux teintes traditionnelles existantes.

3.2. Ouvertures et menuiseries extérieures :

Les baies sur rue doivent être plus hautes que larges.

Les dispositifs techniques et les coffres de volets roulants doivent être masqués.

Les lasures bois naturels sont proscrites, ainsi que le blanc pur et les couleurs vives.

3.3. Toitures, couvertures et ouvrages de toitures

- Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes) dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°
- Les couvertures doivent être d'aspect tuile. Dans le cas de restauration ou d'extension, les nouvelles parties de toiture doivent reprendre le type de couverture existant.
- Les ouvertures de toitures sont autorisées sous forme de châssis. Elles doivent être alignées à des éléments de façade, encastrées dans la toiture, plus hautes que larges (maximum : 0.90mx1m00). L'implantation sur les parties non visibles depuis la rue sera préférée.
- Les lucarnes ne doivent pas dénaturer la toiture par leur forme et leur nombre.
- En cas d'aménagement, d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment.
- Des exceptions peuvent être admises pour les toitures des locaux de grande dimension, les annexes aux constructions principales, les extensions à condition que la qualité et la conception architecturale du bâtiment le justifient et s'accompagnent d'une bonne insertion de ce dernier dans le site villageois.
- Les vérandas ne seront pas visibles depuis l'espace public, elles seront bien intégrées à la construction par leurs montants verticaux.
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux, ils doivent être implantés en bas de toiture et former une continuité visuelle
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est à l'arrière des constructions sur rue (afin de conserver la continuité urbaine sur rue avec toiture à pans).

Article U 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1. Les clôtures

C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur des clôtures.

Les clôtures ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques recensés : elles comporteront des éléments permettant le passage de la petite faune.

- Sur rue,
 - o Les clôtures sont minérales, d'une hauteur maximale d'1 m 80 :
 - En pierres apparentes, mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles
 - En matériaux destinés à recevoir un enduit teinté dans la masse ou peint ;
 - o Le grillage, doublé d'une haie (voir palette végétale en annexe) est fixé sur des poteaux de taille et de couleur identiques ou sur un muret de soubassement. La hauteur totale ne doit pas excéder 1m80.
- Limites latérales et de fond de parcelle :
 - o Les clôtures sont minérales ou végétales, d'une hauteur maximale de 2 m 00. Le grillage, constitué d'un grillage à maille souple permettant le passage de la petite

faune, est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale (cf. règles régissant l'implantation de plantation en limites séparatives et palette végétale en annexe).

Sont interdits : les clôtures réalisées en matériaux hétéroclites et disparates, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures de plus d'une plaque de béton. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches, claustras, et gabions.

- Visibilité : Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

Dispositions particulières :

- **Dans le cadre des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les clôtures en continuité d'une clôture existante sont admises.
- **Dans le cas des alignements de murs et de façades remarquables repérés sur le document graphique**, un seul percement est autorisé par unité foncière.
- **En secteur Ub**, le grillage est toléré en clôture sur rue, s'il est associé à une clôture végétale. La hauteur maximale des clôtures est de 1m80.

4.2. Les espaces libres

- Les espaces de pleine terre doivent constituer au minimum 10 % de l'emprise foncière en zone U et 20% de l'emprise foncière en secteur Ub.

En limite d'urbanisation notamment entre la zone U et la zone A ou N, des haies composées d'arbres de haut-jet et d'arbustes en bourrage devront être réalisés en limite de fonds de parcelle. Le choix des essences sera porté sur des essences locales (cf palette végétale en annexe).

Les espaces libres, en dehors des circulations sur les parcelles devront être traités en espaces verts.

4.3. Éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23

- ▶ Les espaces paysagers et écologiques existants identifiés doivent être préservés dans leur intégralité.

Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement. Seules peuvent être admises les aires de jeux et les allées piétonnes.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces du même type (jardin, parc, verger, ...) en compensation, correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées.

Article U 5 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies publiques. En cas d'impossibilités techniques ou architecturales, il devra être proposé une solution située dans le village, dans le cadre de la demande d'autorisation, à raison d'une place par logement

- Pour les constructions de logements : 2 places de stationnement, dont 1 place au moins non couverte, et 1 emplacement pour le vélo pour chaque logement.

- Pour les changements de destination (création de logement) : 2 places de stationnement au moins par logement et 1 emplacement pour le vélo pour chaque logement.
- 3 places de stationnement supplémentaires par tranche de 5 logements, afin de satisfaire aux besoins de stationnement pour les visiteurs.

Dispositions particulières :

En secteur Ub, Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions de logements ou changement de destination (création de logement) : 2 places de stationnement, et 1 emplacement pour le vélo pour chaque logement.
- 3 places de stationnement supplémentaires par tranche de 5 logements, afin de satisfaire aux besoins de stationnement pour les visiteurs.

En secteur Ut, la surface affectée au stationnement est d'une place pour 60 m² de surface de plancher sauf si la taille ou la configuration de la parcelle ne le permet pas. Il y aura obligation d'aménager un garage à vélos d'une superficie égale à 0,5% de la surface de plancher lorsque la surface de plancher dépassera 200 m².

La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Au-delà de 6 places inclus, les parkings devront être équipés d'un système de traitement des hydrocarbures ou techniques alternatives.

Chapitre 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Article U 6 : Desserte par les voies publiques ou privées

6.1. Dessertes

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

6.2. Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct sur l'emprise publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

6.3. Voirie

- Aucune voie ouverte à la circulation générale, susceptible d'être classée dans le Domaine Public, ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement ou pour des raisons techniques.
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment les services publics : enlèvement des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie...).

Article U 7 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

7.1. Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

7.2. Assainissement

- Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain, sauf impossibilité technique à justifier.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

7.3. Les postes électriques, réseaux et divers équipements

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront entourés de haies végétales.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades.

7.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement prévoir les fourreaux de raccordement. Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et 2 fourreaux supplémentaires pour faire face aux évolutions technologiques

ZONE A URBANISER

Dispositions applicables à la Zone AU

Caractère de la Zone AU :

Zone peu ou non équipée, destinée à l'urbanisation future à vocation d'habitat, aux commerces, artisanat et services qui en sont le complément naturel.

Cette zone peut être urbanisée sous la forme d'opérations d'ensemble, compatibles avec un aménagement cohérent de toute la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies, elles doivent être respectées.

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Le P.L.U. de Chaussy comporte deux zones à urbaniser : AU.

Fouilles archéologiques :

Conformément à la loi du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques, «Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages (...) sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation. La demande d'autorisation doit être adressée au préfet de région ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre.»

Prise en compte des Risques, la commune est concernée par :

Mouvements de terrain : d'anciennes cavités sont recensées. Les permis de construire dans les zones d'anciennes carrières sont soumis à l'avis de l'IGC qui propose les prescriptions nécessaires pour une construction en sécurité.

Sismicité : zone de type 1

Retrait et gonflement d'argiles : Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque

Ruissellement : Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé indique la localisation des axes de ruissellement dans les parties non urbanisées de la commune.

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures

(notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

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

Chapitre 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article AU 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols **Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :**

- Les exploitations forestières
- Les commerces de gros
- Les industries
- Les entrepôts

Les secteurs identifiés sur le document graphique, sont soumis à orientations d'aménagement.

Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation afférente.

Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article AU 2 : Volumétrie et implantation des constructions

Le R151-21 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

2.1. Implantation par rapport aux voies publiques :

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait d'au moins 1 mètre par rapport à l'alignement.

2.2. Implantation par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions peuvent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées à une distance au minimum de 2 mètres, par rapport à la limite séparative.

2.3. Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne pourra être supérieure à 7.00 mètres à l'égout du toit.

Article AU 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3.2. Façades :

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tels que : pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises ou de clin-bois), doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés.

Le ton choisi sera en harmonie avec les constructions traditionnelles du Vexin.

Les maçonneries en pierre ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles.

3.3. Ouvertures et menuiseries extérieures :

Les dispositifs techniques et les coffres de volets roulants doivent être masqués.

Les lasures bois naturels sont proscrites, ainsi que le blanc pur et les couleurs vives.

3.4. Toitures, couvertures et ouvrages de toitures

- En cas d'aménagement, d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment.
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux, ils doivent être implantés en bas de toiture et former une continuité visuelle
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est à l'arrière des constructions sur rue (afin de conserver la continuité urbaine sur rue avec toiture à pans).

Article AU 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1. Les clôtures

C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur des clôtures.

Les clôtures ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques recensés : elles comporteront des éléments permettant le passage de la petite faune.

- Sur rue,
 - o Les clôtures sont minérales, d'une hauteur maximale d'1 m 80 :
 - En pierres apparentes, mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles
 - En matériaux destinés à recevoir un enduit teinté dans la masse ou peint ;
 - o Le grillage, doublé d'une haie (voir palette végétale en annexe) est fixé sur des poteaux de taille et de couleur identiques ou sur un muret de soubassement. La hauteur totale ne doit pas excéder 1m80.
- Limites latérales et de fond de parcelle :

- Les clôtures sont minérales ou végétales, d'une hauteur maximale de 2 m 00. Le grillage, constitué d'un grillage à maille souple permettant le passage de la petite faune, est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale (cf. règles régissant l'implantation de plantation en limites séparatives et palette végétale en annexe).

Sont interdits : les clôtures réalisées en matériaux hétéroclites et disparates, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures de plus d'une plaque de béton. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches, claustras, et gabions.

- Visibilité : Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

4.2. Les espaces libres

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

En limite d'urbanisation notamment entre la zone AU et la zone A ou N, des haies composées d'arbres de haut-jet et d'arbustes en bourrage devront être réalisés en limite de fonds de parcelle. Le choix des essences sera porté sur des essences locales (cf palette végétale en annexe).

Les espaces libres, en dehors des circulations sur les parcelles devront être traités en espaces verts.

Article AU 5 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

5.1. Sur la parcelle :

- 2 places de stationnement devront être prévues par logement, dont 1 au moins non couvert,
- Un emplacement pour les vélos devra être prévu.

5.2. La réalisation d'aires de stationnement :

- Des écrans paysagers, alignements d'arbres et/ou haies seront aménagés autour des aires de stationnement publiques :
 - Ces végétaux seront repris parmi les essences locales et viendront en accompagnement du stationnement,
 - Ces végétaux seront de moyen développement,
- Ces réalisations devront être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Au-delà de 5 places incluses, les parkings devront être équipés d'un système de traitement des hydrocarbures ou techniques alternatives.

Chapitre 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Article AU 6 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.
- Les accès doivent être aménagés de telle manière que :
 - ° la visibilité soit suffisante,
 - ° Les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie.

Article AU 7 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

7.1. Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

7.2. Assainissement

- Eaux usées

Les dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés au réseau public d'assainissement.

- Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain, sauf impossibilité technique à justifier.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

7.3. Les postes électriques, réseaux et divers équipements

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront entourés de haies végétales.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades.

7.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement prévoir les fourreaux de raccordement. Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et 2 fourreaux supplémentaires pour faire face aux évolutions technologiques

ZONE AGRICOLE

Dispositions applicables à la Zone A

Caractère de la Zone

Il s'agit des zones qui comprennent des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Un secteur Ap, à forte valeur patrimoniale paysager.

Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les travaux réalisés s'appuieront sur les recommandations et prescriptions, présentées dans les fiches jointes en annexe du rapport de présentation.

Espaces Boisés Classés : En dehors des sites urbains constitués et à l'exclusion des bâtiments agricoles, toute nouvelle construction ne peut être implantée à une distance inférieure à 50m par rapport à la lisière des massifs boisés concernés.

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Fouilles archéologiques :

Conformément à la loi du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques, «Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages (...) sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation. La demande d'autorisation doit être adressée au préfet de région ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre.»

Prise en compte des Risques, la commune est concernée par :

Mouvements de terrain : d'anciennes cavités sont recensées. Les permis de construire dans les zones d'anciennes carrières sont soumis à l'avis de l'IGC qui propose les prescriptions nécessaires pour une construction en sécurité.

Sismicité : zone de type 1

Retrait et gonflement d'argiles : Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque

Ruissellement : Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé indique la localisation des axes de ruissellement dans les parties non urbanisées de la commune.

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

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

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

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

Les carrières souterraines abandonnées : Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé indique la localisation des périmètres réglementaires (périmètres R.111-3) de risques liés aux carrières abandonnées.

À l'intérieur de ces périmètres, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Par ailleurs, dans ces périmètres, les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Chapitre1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article A 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols

Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- Les commerces de gros et les activités industrielles,
- Les habitations autres que celles soumises à condition

Les bâtiments agricoles repérés au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination, à la condition qu'elle ne porte pas atteinte à l'économie agricole.

Sont soumises à condition :

Les travaux d'extension des bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve qu'ils ne nécessitent pas le renforcement des réseaux publics existants :

Une seule extension mesurée peut être faite par unité foncière, dans la limite maximale de 150m² de surface de plancher par unité foncière.

Elle doit répondre aux conditions suivantes :

- Ne pourra dépasser 20% de la surface de plancher existante et sera limitée à 30m² de surface de plancher. (Rappel : l'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.),
- Les annexes aux habitations existantes sont autorisées avec une implantation à 20 m maximum du bâtiment principal et maximum à 50 m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique sur un seul niveau et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol (total des annexes).

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être autorisées que si elles sont liées et nécessaires aux activités agricoles. Elles sont, à ce titre, considérées comme des constructions à destination de l'exploitation agricole.

Dispositions particulières :

Dans le secteur Ap, sont interdites :

Toutes les occupations des sols sauf :

- Les travaux de confortement des constructions existantes,
- Le changement de destination des constructions existantes à vocation touristique ou à vocation de logements.

Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A 2 : Volumétrie et implantation des constructions

2.1. Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être édifiées à au moins 10 mètres de l'alignement.

Cas particuliers :

- ▶ Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- ▶ Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

2.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 6 mètres

Cas particuliers :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

2.3. Hauteur des constructions :

- La hauteur de toute construction, à usage d'habitation, ne doit pas excéder une hauteur maximale de 7m00 au faîtage.
- La hauteur des bâtiments agricoles ne devra pas excéder 15 mètres au faîtage.

Dispositions particulières :

- **Dans le secteur Ap**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 3m50.

Article A 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3.1. Disposition des constructions

- La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchi de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.
- L'orientation des constructions tient compte des conditions climatiques. Les bâtiments sont adossés aux vents dominants

3.2. Aspect extérieur des constructions :

- Une distinction visuelle entre la toiture et les murs permet de diminuer l'effet masse des bâtiments.
- L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.

- Les couleurs sombres s'intègrent mieux car elles dominent dans le paysage. Les couleurs claires ou les couleurs trop vives, en raison du contraste qu'elles engendrent, sont fortement déconseillées.
- D'une manière générale, les soubassements doivent être le moins apparent possible.
- Les façades doivent être recouvertes par du bardage ou être enduites.

Pour l'habitation de l'exploitant agricole : Toute nouvelle construction d'habitation devra respecter les prescriptions des articles 2 et 3 de la zone U.

Article A 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1. Les clôtures

Les éventuelles clôtures devront être les plus discrètes et naturelles possible.

Les clôtures ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques recensés : elles comporteront des éléments permettant le passage de la petite faune.

L'usage de toute clôture de type industriel ou préfabriqué (panneaux métalliques rigides à mailles soudées, soubassements béton ou autres), ainsi que les dispositifs d'occultant ou partiellement occultant, filets, claustras, remplissage bois de clôtures rigides à mailles soudées, etc ... est interdit.

4.2. Les espaces libres

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.

Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus d'essences locales aux caractéristiques identiques ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. (cf. règles régissant l'implantation de plantation en limites séparatives et palette végétale en annexe).

L'association de plusieurs essences en mélange est conseillée.

Dispositions particulières :

Constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine) sont soumis au permis de démolir.

Éléments paysagers repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du paysage) :

Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés dans leur intégralité et correctement entretenus :

- **Pour les haies**, taille d'entretien au lamier de préférence au broyeur.

- **Pour les vergers**, maintien de la strate herbacée, restauration des fruitiers selon les conseils du Parc Naturel Régional du Vexin.

A proximité des cours d'eau : Les débroussaillages et abattage systématique de la ripisylve sont proscrits au bénéfice d'un entretien à l'épaveuse par exemple ;

Gestion du recouvrement de la ripisylve de façon à obtenir une mosaïque équilibrée de zones en lumière et de zones d'ombre (régénération par endroits choisis).

- **Pour les forêts alluviales** : pas de coupe rase, pas de drainage, pas de plantation monospécifique en peupliers, favoriser la reconstitution de clairières intraforestières destinées à recréer des zones humides non boisées.

Pour les boisements : favoriser une gestion forestière alternative douce avec une gestion pied à pied ou par petites unités de gestion est à développer sur le long terme en favorisant la diversification des strates ;

Favoriser la mise en place d'îlots de vieillissement ou de senescence.

Article A 5 : Stationnement

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

Chapitre 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Article A 6 : Desserte par les voies publiques ou privées

6.1. Accès

- Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

6.2. Voirie

- Aucune voie ouverte à la circulation générale, susceptible d'être classée dans le Domaine Public, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.
- Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées pour des raisons techniques.

Article A 7 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

7.1. Assainissement

- Eaux usées

Si la construction n'est pas desservie par le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées. L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain. L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

7.2. Les postes électriques, réseaux et divers équipements

Lorsque les lignes préexistantes sont enterrées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront entourés de haies végétales.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades.

7.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement prévoir les fourreaux de raccordement. Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et 2 fourreaux supplémentaires pour faire face aux évolutions technologiques.

ZONE NATURELLE

Dispositions applicables à la Zone N

Caractère de la Zone

Il s'agit des zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels qui comprennent des milieux « naturels » et des sites agricoles à préserver, ainsi que des zones où l'urbanisation n'existe pas encore.

Le secteur Nzh est un secteur à dominante humide,

Le secteur Na : il reprend les secteurs dédiés à l'activité touristique.

Les secteurs Nst1 et Nst2 sont deux Secteurs de Tailles et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) correspondant au développement du projet touristique du Domaine de Villarceaux.

Le secteur Nj : il reprend les secteurs dédiés aux jardins.

Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les travaux réalisés s'appuieront sur les recommandations et prescriptions, présentées dans les fiches jointes en annexe du rapport de présentation.

Espaces Boisés Classés : En dehors des sites urbains constitués et à l'exclusion des bâtiments agricoles, toute nouvelle construction ne peut être implantée à une distance inférieure à 50m par rapport à la lisière des massifs boisés concernés.

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Fouilles archéologiques :

Conformément à la loi du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques, «Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages (...) sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation. La demande d'autorisation doit être adressée au préfet de région ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre.»

Prise en compte des Risques, la commune est concernée par :

Mouvements de terrain : d'anciennes cavités sont recensées. Les permis de construire dans les zones d'anciennes carrières sont soumis à l'avis de l'IGC qui propose les prescriptions nécessaires pour une construction en sécurité.

Sismicité : zone de type 1

Retrait et gonflement d'argiles : Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque

Ruissellement : Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé indique la localisation des axes de ruissellement dans les parties non urbanisées de la commune.

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

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

Les carrières souterraines abandonnées : Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé indique la localisation des périmètres réglementaires (périmètres R.111-3) de risques liés aux carrières abandonnées.

À l'intérieur de ces périmètres, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Par ailleurs, dans ces périmètres, les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Les zones alluvionnaires compressibles : le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé 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.

Chapitre 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article N 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols

Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

Toutes les occupations des sols sauf :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées, dans la mesure où leur implantation ne remet pas en cause le caractère naturel de la zone et ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- Les travaux de confortement des constructions existantes, y compris les changements de destination.
- Les abris pour animaux dont la surface au sol est inférieure à 40 m², dans la limite d'un seul abri par unité foncière.

Les bâtiments repérés au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination, vers des activités de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique.

Dispositions particulières :

Dans le secteur Nzh, les travaux et aménagement ne doivent pas compromettre la zone à dominante humide.

Dans le secteur Nj, seuls sont admis :

- Les aménagements et constructions liées aux jardins d'agrément,
- Les abris d'une surface inférieure à 20m² par unité foncière, extension comprise,
- Les piscines.

Dans le secteur Na, sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics

Dans le secteur Nst1, sont autorisés dans une limite de 550 m² maximum :

- Les activités de restauration
- L'hébergement hôtelier

Dans le secteur Nst2, sont autorisés dans une limite de 955 m² maximum et localisés dans les polygones d'implantation des constructions identifiés au règlement graphique :

- Les autres équipements recevant du public
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- L'hébergement hôtelier

Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N 2 : Volumétrie et implantation des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, n'excède pas 3 m 50.

Dispositions particulières :

Dans le secteur Nst1 : la hauteur des nouvelles constructions n'excèdera pas la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Nst2 : la hauteur des nouvelles constructions, à partir du terrain naturel, sera limitée aux niveaux R+1 + combles.

Article N 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3.1. Disposition des constructions :

- La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchi de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.
- L'orientation des constructions tient compte des conditions climatiques. Les bâtiments sont adossés aux vents dominants.

3.2. Aspect extérieur des constructions :

- L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.
- Les couleurs sombres s'intègrent mieux car elles dominent dans le paysage. Les couleurs claires ou les couleurs trop vives, en raison du contraste qu'elles engendrent, sont fortement déconseillées.

Dispositions particulières :

Dans le secteur Na et dans les secteurs Nst1 et Nst2 :

Toute nouvelle construction devra respecter les prescriptions des articles 3 et 4 de la zone U.

Dans le secteur Nj :

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

En limite d'urbanisation notamment entre le secteur Nj et la zone A ou N, on doit réaliser des haies avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage. Ce dispositif pourra être réalisé en limite de fond de parcelle.

Article N 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures

Les éventuelles clôtures devront être les plus discrètes et naturelles possible. Les clôtures ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques recensés : elles comporteront des éléments permettant le passage de la petite faune.

Ces clôtures pourront être doublées d'une haie champêtre plantée en privilégiant les essences locales (voir palette végétale en annexe) soit en limite séparative avec l'accord du voisin, soit avec le retrait de rigueur.

L'usage de toute clôture de type industriel ou préfabriqué (panneaux métalliques rigides à mailles soudées, soubassements béton ou autres), ainsi que les dispositifs d'occultant ou partiellement occultant, filets, claustras, remplissage bois de clôtures rigides à mailles soudées, etc ... est interdit.

Dispositions particulières :

Dans le secteur Nz, les clôtures pleines sont interdites, elles seront constituées d'éléments bas d'une hauteur maximale de 40cm discrets et le plus transparent possible permettant le passage de l'eau.

Constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine) sont soumis au permis de démolir.

Éléments paysagers repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du paysage) :

Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés dans leur intégralité et correctement entretenus :

- **Pour les haies**, taille d'entretien au lamier de préférence au broyeur.

- **Pour les vergers**, maintien de la strate herbacée, restauration des fruitiers selon les conseils du Parc Naturel Régional du Vexin.

A proximité des cours d'eau : Les débroussaillages et abattage systématique de la ripisylve sont proscrits au bénéfice d'un entretien à l'épaveuse par exemple ;

Gestion du recouvrement de la ripisylve de façon à obtenir une mosaïque équilibrée de zones en lumière et de zones d'ombre (régénération par endroits choisis).

- **Pour les forêts alluviales** : pas de coupe rase, pas de drainage, pas de plantation monospécifique en peupliers, favoriser la reconstitution de clairières intraforestières destinées à recréer des zones humides non boisées.

Pour les boisements : favoriser une gestion forestière alternative douce avec une gestion pied à pied ou par petites unités de gestion est à développer sur le long terme en favorisant la diversification des strates ;

Favoriser la mise en place d'îlots de vieillissement ou de senescence.

Dans le secteur Na, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement devront être non étanches et plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² de parking. Les arbres pouvant être groupés pour former des écrans végétaux.

Chapitre3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Article N 5 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Article N 6 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

- Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Article N 7 : Desserte par les réseaux

7.1. Les postes électriques, réseaux et divers équipements

Lorsque les lignes préexistantes sont enterrées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront entourés de haies végétales.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades.

7.2. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement prévoir les fourreaux de raccordement. Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et 2 fourreaux supplémentaires pour faire face aux évolutions technologiques.

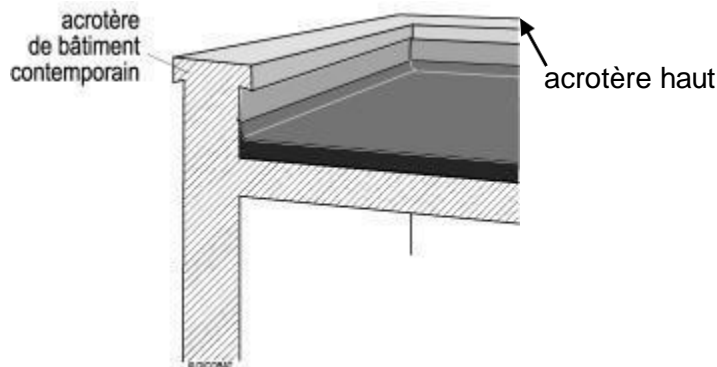
ANNEXES

GLOSSAIRE

A

Acrotère

Muret masquant un toit plat ou une terrasse



Affouillements du sol

Extraction de terrain supérieure à 100 m² et dont la profondeur excède 2 mètres. Les affouillements et exhaussement directement liés aux constructions doivent être indiqués sur les autorisations demandées à l'occasion de cette opération (permis de construire et travaux).

Alignement : (voir aussi implantations des constructions)

Les ouvrages tels que balcons ou bow-windows peuvent être édifiés en saillie, sous réserve du respect du règlement de voirie.

A l'aplomb : se dit d'un élément dont l'axe vertical coïncide avec un autre élément.

Amélioration/Extension des constructions existantes

La notion d'amélioration correspond à des travaux sur construction existante, et non à des opérations de démolition/reconstruction. On entend par construction existante une construction édifiée avant la date d'opposabilité du présent P.L.U.

Les extensions quant à elles doivent être attenantes à la construction existante et ne peuvent conduire par leur ampleur ou leurs caractéristiques à dénaturer les constructions préexistantes, dont elles doivent demeurer l'accessoire.

Annexe : l'annexe est une construction autre que l'habitation mais qui répond à cet usage et dont l'affectation ne peut être modifiée sans autorisation. En ce sens elles ne peuvent avoir un accès direct sur le bâtiment d'habitation principal.

Ainsi les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc sont considérés comme des annexes.

Appentis : construction (ouverte ou fermée) présentant une toiture à un pan dont la ligne de faite prend appui sur une construction plus haute.

Arbre de haute tige : arbre feuillu ou conifère dont la hauteur atteint au moins 7 mètres à l'âge adulte.

Au droit de : se dit d'un élément dont l'axe en plan coïncide avec celui d'un autre élément.

Au nu de : se dit d'une partie d'élévation comprise dans le même plan qu'une autre partie ; **au même nu** : se dit de plusieurs parties d'élévation comprise dans le même plan (voir aussi "nu").

B

Baie : Les baies sont les ouvertures fermées ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte). Les fenêtres se divisent en deux types de baie :

- Baie principale : baie éclairant les pièces principales (voir ce mot),
- Baie secondaire : baie éclairant les pièces secondaires (voir ce mot), telles que les salles de bain, salles d'eau, WC...,

Balcon : Etroite plate-forme à garde-corps, non couverte, en surplomb (voir ce mot) devant une ou plusieurs baies.

C

Chaussée : partie centrale d'une rue sur laquelle circulent les véhicules. (voir aussi "emprise et plate-forme d'une voie").

Comble : partie de l'espace intérieur comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

D

Desserte d'un terrain : la desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins), et d'équipement en réseaux (eaux potable, assainissement, électricité...).

Destination : utilisation d'un immeuble en vue de laquelle il a été construit ou acquis. On distingue 5 destinations :

- ▶ Pour la destination « **exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- ▶ Pour la destination « **habitation** » : logement, hébergement ;
- ▶ Pour la destination « **commerce et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- ▶ Pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- ▶ Pour la destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Ces définitions et le contenu des sous-destinations doivent normalement être précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Destination principale : fonction principale dans un ensemble de constructions (logement, activités, commerce...)

Division de propriété : sont considérés comme terrains issus de division les propriétés (voir ce mot) résultant du morcellement d'une unité foncières (voir ce mot) plus importante.

E

Egout de toiture : égout principal situé en bas de la partie la plus basse de la toiture.

Embrasure : espace libre aménagé dans l'épaisseur d'un mur pour recevoir une porte, une fenêtre.

Emprise au sol : l'emprise au sol est la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur l'unité foncière, y compris l'avancée des toitures, balcons, oriels (fenêtre en encorbellement faisant saillie sur un mur de façade),... Ne sont pas comptabilisés les ouvrages, installations et construction dont la hauteur est inférieure ou égale à 0.60 m.

Étage : l'étage est un espace habitable compris entre deux planchers consécutifs, c'est-à-dire qu'il a au moins la hauteur d'un homme debout, soit 1m80.

Espace Boisé Classé (EBC) : Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme sont repérés au plan par une trame spécifique.

En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres (art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme et en accord avec les orientations réglementaires du SDRIF, pages 40 et .f.1), lorsqu' ils sont:

Arbres dangereux, chablis ou morts ;

Dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé;

si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Espaces verts et espaces libres

Les surfaces perméables peuvent être réalisées sous forme de surfaces végétalisées sur dalle ou toits-terrasses

Les espaces libres de pleine terre présentent des épaisseurs de terre végétale supérieure ou égale à 2m50 ;

Les espaces résiduels ne peuvent être comptabilisés dans les espaces verts même s'ils sont engazonnés.

Exhaussement de sol : Remblaiement de terrain dont la superficie est supérieure à 100 m² et la hauteur excède 2 mètres

F

Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées et éléments composant la partie supérieure de la toiture.

H

Hauteur des constructions :

La hauteur maximale (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

1. l'égout du toit
2. le faîtage

I

Intérêt collectif : Extrait de l'article R.151-28 du code de l'urbanisme pour la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" : *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.*

L

Limite séparative : ligne commune à deux propriétés privées

Limite séparative latérale : limite entre deux terrains, qui vient rejoindre la voie et emprise réalisée ou à réaliser par une personne publique ou la voie privée existante à la date d'approbation du PLU.

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements.

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale.

Limite de fond de parcelle : limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales. C'est une limite qui n'a aucun contact avec le domaine public. Par opposition, c'est la limite qui ne correspond pas aux limites séparatives et à l'alignement.

Lucarne : ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer le comble (voir ce mot) par une ou plusieurs fenêtres, c'est-à-dire des baies (voir ce mot) placées dans un plan vertical et leur encadrement.

L151-19 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

L151-23 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

M

Modénature : profils et dessins des moulures et corniches d'une façade (ornementation). Au sens large, la disposition générale et le dessin des menuiseries extérieures, des joints, les divisions des vitrages pour les façades font partie de la modénature.

Mur bahut : muret bas servant de base à un système de clôture (grille, grillage...);

N

Nu : Surface plane d'un mur, abstraction faite des saillies.

Niveau : Le nombre de niveaux d'une construction peut être indiqué sous la forme : R+X+(Comble ou Attique)

Il comprend :

R = le rez-de-chaussée

X = le nombre d'étages supérieurs,

Le niveau éventuel de comble

Ne sont pas comptés dans le nombre de niveaux des constructions indiqué les sous-sols sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas de plus de 1 mètre de niveau du sol extérieur.

O

Opérations d'aménagement d'ensemble :

Une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches de plusieurs logements, bureaux, commerces ou activités artisanales, et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire).

P

Pan coupé : pan de mur qui remplace théoriquement l'angle abattu de la rencontre de deux murs.

Pièce principale : est considérée comme pièce principale toute pièce destinée aux séjour, cuisine, sommeil ou travail d'une manière continue (pièces de travail des bureaux, activités...)

Pièce secondaire : on appelle pièces secondaires les pièces autres que principales notamment les salles d'eau, salles de bain, buanderie, débarras, dégagement, escalier, lingerie...

Pleine terre : un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il présente une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 2m50. A défaut d'une infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol cette épaisseur permet une évaporation progressive des eaux de pluie et limite le phénomène de ruissellement.

Propriété : une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'unité foncière (voir ce mot)

R

R 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

R151-21 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

S

Secteur : c'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UBa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UB).

Servitudes d'utilité publique : les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont visées par l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme. Mises en œuvre par les services de l'Etat elles s'imposent aux autorités décentralisées lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Elles figurent en annexes au PLU.

Sol naturel avant travaux : sol naturel qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction, objet du permis de construire.

Soubassement : partie massive d'un bâtiment, construite au sol et ayant pour fonction réelle ou apparente de surélever les parties supérieures.

Souche : maçonnerie d'un conduit de cheminée située au-dessus de la toiture.

Surface perméable : Partie d'un terrain recouverte par tout type de revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol.

Surplomb : élément ou partie d'élément dont le nu est en avant du nu d'un élément ou d'une partie placée en dessous. On appelle encorbellement le surplomb qui est porté par une suite de supports.

T

Terrain : un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire

Terrain ou unité foncière :

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

U

Unité foncière : (voir terrain)

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent strictement à un même propriétaire.

V

Voie (sens générale) :

"Peuvent être considérés comme voie

a. Tout espace libre identifié comme voie publique ou privée dans les documents graphiques

b. Toute voie à créer relevant d'une des prescriptions suivantes :

i. Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale

ii. Voies à conserver, créer ou modifier

iii. Toute voie à créer ou à modifier des orientations d'aménagement

iv. Toute voie créée ou à créer dans le cadre d'une autorisation de lotir

c. Les liaisons piétonnes ne sont pas considérées comme des voies.

Voie en impasse

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

Z

Zonage : Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UB, N, A...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

Zone :

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : U, N, A,...)

RAPPEL CODE CIVIL

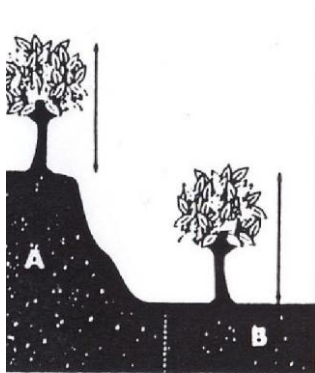
LES PLANTATIONS

Les distances légales

Lorsqu'il n'existe aucun règlement local ou usage reconnu, vous devez respecter les distances imposées par le Code civil (article 671) :

- une distance de 2 m au moins de la limite séparative, pour les plantations destinées à dépasser 2 m de hauteur ;
- une distance de 0,50 m au moins, pour les plantations ne devant pas dépasser 2 m de hauteur. Vous pouvez cependant planter à cette distance un arbre qui doit normalement s'élever à plus de 2 m, à condition de l'élèter régulièrement à cette hauteur.

COMMENT CALCULER LA HAUTEUR? La hauteur se compte à partir du niveau du sol jusqu'au sommet de l'arbre.

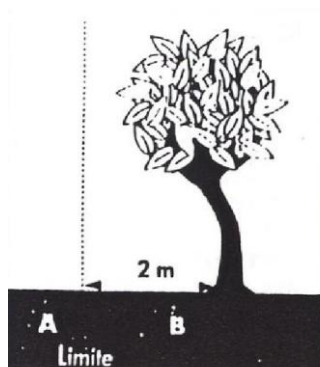


sur le fonds voisin supérieur.

Lorsque les deux terrains sont à des niveaux différents, la hauteur se mesure par rapport au niveau du terrain où l'arbre est planté. Il en résulte que, pour le propriétaire du terrain inférieur, les plantations faites sur le fonds voisin supérieur peuvent représenter un rideau de verdure très élevé et réduire l'ensoleillement.

COMMENT CALCULER LA DISTANCE: Les distances de 2 m et 0,5 m se calculent de la façon suivante :

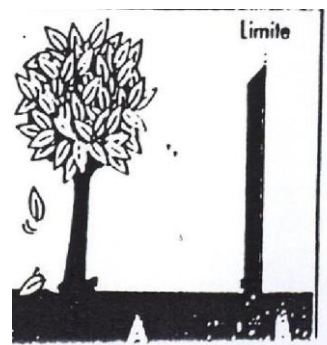
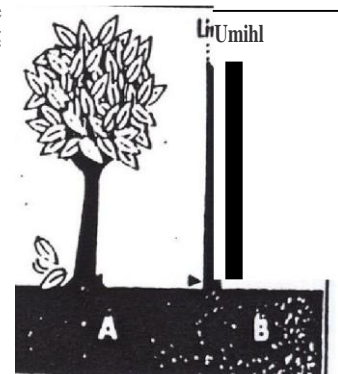
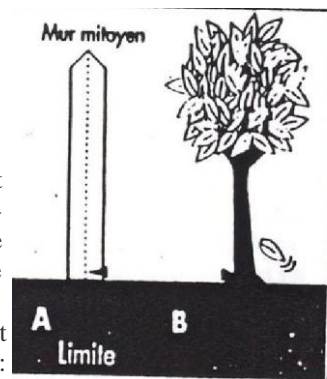
- du côté de l'arbre: la distance se mesure du milieu du tronc de l'arbre ; il semble admis par la jurisprudence que la mesure doit se faire au niveau du sol, même si le tronc ne



de manière rectiligne et penche vers le fond voisin • - du côté de la limite séparative : la distance se calcule à partir de la ligne divisoire de deux fonds.

Lorsqu'il y a un mur séparatif, il faut, selon chaque cas, raisonner comme suit :

- le mur est mitoyen : la distance part du milieu du mur ;
- le mur appartient au voisin : la distance part de la face du mur orientée vers l'arbre ;
- le mur appartient à celui qui plante : la distance part de la face du mur orientée vers la propriété voisine.



Servitude de vue

Ces règles de distances s'appliquent uniquement en cas de propriétés contigües.

Pour préserver l'intimité de chacun, le Code civil impose des distances minimales pour créer des ouvertures dans une construction, à condition qu'elles permettent de ne pas voir chez votre voisin.

Les règles concernant les vues

Qu'est-ce qu'une vue ?

Une vue est une ouverture qui permet de voir à l'extérieur. Peuvent donc être considérées comme des vues :

- Les fenêtres,
- Les portes-fenêtres,
- Les baies vitrées,
- Les velux (permettant une vue sur le terrain voisin)
- Un balcon,
- Une terrasse.

La réglementation définit 2 sortes de vues et des règles de distance différentes :

- La vue est **droite** quand elle permet de voir directement chez le voisin sans tourner la tête,
- La vue est **oblique** quand il faut tourner la tête pour voir chez le voisin.

Type de vue	Distance entre l'ouverture et la limite séparative des 2 propriétés
Vue droite	1,90 m
Vue oblique	0,60 m

Comment calculer les distances ?

Les distances sont calculées différemment selon qu'il s'agit d'une vue droite ou d'une vue oblique :

- **Vue droite** : 1,90 m minimum entre le bord de la fenêtre (parement extérieur du mur), le rebord extérieur du balcon ou de la terrasse et la limite séparative,
- **Vue oblique** : la distance de 0,60 m se calcule en vous plaçant à l'angle de l'ouverture la plus proche de la propriété voisine.

Le calcul des distances diffère également selon que la limite séparative est matérialisée par un mur privatif ou mitoyen.

- Pour un mur privatif qui vous appartient, la distance est calculée entre l'ouverture et la partie du mur située du côté de la propriété voisine,
- En cas de mur mitoyen, la distance est calculée entre l'ouverture et le milieu de l'épaisseur du mur, qui constitue la limite séparative des 2 propriétés.

Attention : les distances se calculent au millimètre près ! Si vous craignez un conflit avec un voisin tatillon, calculez des distances plus grandes ou faites appel à un professionnel.

Aucune distance à respecter dans les cas suivants

Voici les cas qui ne demandent aucune distance à respecter :

- Si l'ouverture que vous projetez de réaliser donne sur la voie publique,
- Si la partie du terrain sur lequel s'exerce la vue est grevée d'une servitude de passage,
- Si l'ouverture donne sur un mur aveugle ou sur un toit fermé,
- Si l'ouverture donne sur une parcelle de terrain en indivision,
- Si l'ouverture pratiquée sur le toit ne permet de voir que le ciel.

Les règles concernant les jours

Qu'est-ce qu'un jour ?

Un jour dit « de tolérance » ou « de souffrance » est une ouverture qui laisse passer la lumière, mais ne permet pas la vue, et qui demeure fermée.

Les exigences de réalisation pour les jours

Les jours sont donc constitués par :

- Un châssis fixe, ne permettant pas l'ouverture,
- Un verre ou un matériau translucide, mais non transparent,
- Ce verre dormant doit être garni d'un treillis de fer dont les mailles ont 10 cm d'ouverture au maximum.

Les jours doivent être placés à une hauteur réglementaire, soit :

- Pour un rez-de-chaussée, à 2,60 m du sol,
- Pour un étage, à 1,90 m du plancher.

En revanche, la taille des jours n'est pas limitée.

À savoir : la création d'un jour constitue toujours une tolérance de la part du voisin, qui peut édifier par la suite une construction qui le masquera.

PALETTE VEGETALE

Liste des végétaux

Nous proposons une liste non exhaustive. La liste propose des essences indigènes et nous recommandons d'exclure de planter des essences non locales (thuyas...). Nous rappelons que ces essences non locales ne participent pas à l'identité végétale de la commune.

ENTITÉ 1 – Un paysage agricole offrant des panoramiques sur le grand paysage de la vallée



HAIES / FORME LIBRE

On favorisera des essences au système racinaire profond afin de fixer les terres. Ces essences doivent accompagner les végétaux existants implantés autour de ces poches agricoles. Ces essences accompagneront aussi les lisières forestières

Les espèces au potentiel allergisant selon les critères du RNSA (Réseau National de Surveillance Aérobiologique) sont identifiés comme il suit : **arbre**

- Aubépines
- Amélanchier vulgaire
- **Aulne glutineux**
- Buis commun
- **Charme commun**
- Châtaignier
- Chêne pédonculé -
- Cormier
- Cornouiller mâle -
- Cornouiller sanguin
- Noisetier Coudrier
- Eglantier
- Erable champêtre -
- **Frêne**
- Fusain d'Europe -
- Hêtre commun -
- Houx commun
- Merisier -
- Neflier
- Poirier sauvage
- Pommier sauvage
- Prunellier
- Sorbier des oiseleurs
- Sureau noir
- Tilleul à petites feuilles -
- Viorne obier
- *Crataegus x monogyne*
- *Amelanchier ovalis*
- *Alnus glutinosa*
- *Buxus sempervirens*
- *Carpinus betulus*
- *Castanea sativa*
- *Quercus robur*
- *Sorbus domestica*
- *Cornus mas*
- *Cornus sanguinea*
- *Corylus avellana*
- *Rosa canina*
- *Acer campestre*
- *Fraxinus excelsior*
- *Euonymus europaeus*
- *Fagus sylvatica*
- *Ilex aquifolium*
- *Prunus avium*
- *Mespilus germanica*
- *Pyrus pyraster*
- *Malus sylvestris*
- *Prunus spinosa*
- *Sorbus aucuparia*
- *Sambucus nigra*
- *Tilia cordata*
- *Viburnum opulus*

ENTITÉ 2 – Un paysage humide en fond de vallée

Ces essences doivent accompagner le tissu végétal existant dans les fonds de vallées et les milieux humides :

- **Aulne** glutineux
- Bourdaine
- **Saule**
- **Saule** blanc
- **Saule** cendré
- **Saule** des vanniers
- *Alnus glutinosa*
- *Rhamnus frangula*
- *Salix alba*
- *Salix alba*
- *Salix cinerea*
- *Salix viminalis*



Plantes humides :

- Laïche des marais
- Laïche faux souchet
- Iris des marais
- Jonc courbé
- Salicaire
- Scribe des étangs
- Massette à larges feuilles
- *Carex acutiformis*
- *Carex pseudocyperus*
- *Iris pseudoacorus*
- *Juncus inflexus*
- *Lythrum salicaria*
- *Scirpus lacustris*
- *Typha latifolia*



ENTITÉ 3 – Le tissu rural de la commune

Vous trouverez ci-dessous une palette végétale évoquant le milieu rural.



LES JARDINS PRIVÉS ET ESPACES PUBLICS

L'impact des jardins privés sur l'espace public en tant que prolongation visuelle est indispensable. On privilégiera une palette variée, fleurie et cohérente avec le caractère architectural et rural (essences locales). Néanmoins les espèces ornementales doivent être limités aux jardins et aux espaces publics, ces espèces ne doivent pas coloniser les milieux naturels.

HAIES TAILLÉES

Nous privilégions le choix de la haie libre pour caractériser les espaces privatifs en centre-bourg. Néanmoins dans des cas particuliers (historique, continuité de l'existant, cœur de commune, accompagnement de la structure des bâtiments...) peuvent justifier l'utilisation de haies taillées (environ 1.2 à 1.5 m de hauteur).

Les essences privilégiées pour cette utilisation sont les suivantes :

- Buis
- **Charmes**
- **Hêtre**
- Chevreuille des bois
- Troène
- *Buxus sempervirens*
- *Carpinus betulus*
- *Fagus sylvatica*
- *Lonicera periclymenum*
- *Ligustrum vulgare*



Haie basse en mélange
(Aubépines ...)

ARBRES ISOLES OU DANS LES HAIES LIBRES

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| - Alisier blanc | - <i>Sorbus aria</i> |
| - Alisier torminal | - <i>Sorbus torminalis</i> |
| - Aulne glutineux | - <i>Alnus glutinosa</i> |
| - Charme commun | - <i>Carpinus betulus</i> |
| - Châtaignier | - <i>Castanea sativa</i> |
| - Chêne sessile | - <i>Quercus petraea</i> |
| - Chêne pédonculé | - <i>Quercus robur</i> |
| - Erable champêtre | - <i>Acer campestre</i> |
| - Frêne | - <i>Fraxinus excelsior</i> |
| - Hêtre commun - | - <i>Fagus sylvatica</i> |
| - Merisier | - <i>Prunus avium</i> |
| - Poirier sauvage | - <i>Pyrus pyraeaster</i> |
| - Pommier sauvage | - <i>Malus sylvestris</i> |
| - Prunellier - | - <i>Prunus spinosa</i> |
| - Sophora | - <i>Sophora japonica</i> |
| - Sorbier des oiseleurs | - <i>Sorbus aucuparia</i> |
| - Tilleul à petites feuilles - | - <i>Tilia cordata</i> |

ARBUSTES / VIVACES

Nous proposons un profil en forme libre sur les extensions de la commune. Cette limite végétale affirmera l'évolution architecturale de la commune et son insertion dans le grand paysage :

- | | |
|--------------------------|--------------------------------|
| - Amélanchier vulgaire | - <i>Amelanchier ovalis</i> |
| - Aubépine | - <i>Crataegus monogyna</i> |
| - Buis - | - <i>Buxus sempervirens</i> |
| - Chèvrefeuille des bois | - <i>Lonicera periclymenum</i> |
| - Cornouiller mâle | - <i>Cornus mas</i> |
| - Cornouiller sanguin | - <i>Cornus sanguinea</i> |
| - Deutzia | - <i>Deutzia</i> |
| - Eglantier | - <i>Rosa canina</i> |
| - Framboisier | - <i>Rubus idaeus</i> |
| - Fusain d'Europe - | - <i>Euonymus europaeus</i> |
| - Groseilliers à fleurs | - <i>Ribes sanguineum</i> |
| - Hortensias | - <i>Hydrangea Annabelle</i> |

- | | |
|-------------------|---------------------------------|
| - Houx - | - <i>Ilex aquifolium</i> |
| - Laurier tin | - <i>Viburnum tinus</i> |
| - Lilas | - <i>Syringa vulgaris</i> |
| - Murier sauvage | - <i>Rubus fruticosus</i> |
| - Néflier | - <i>Mespilus germanica</i> |
| - Noisetiers - | - <i>Corylus avellana</i> |
| - Prunellier | - <i>Prunus spinosa</i> |
| - Sureau noir | - <i>Syringa Sambucus nigra</i> |
| - Troène commun - | - <i>Ligustrum vulgare</i> |
| - Viorne obier | - <i>Viburnum opulus</i> |



INVASIVES – LES ESPECES NÉFASTES À LA BIODIVERSITÉ

Les essences dites invasives se caractérisent pas des végétaux exotiques, entraînent des changement de composition et de fonctionnement des écosystèmes par leur prolifération. D'autres problèmes peuvent s'ajouter aux nuisances écologiques: d'ordre économique (gêne de la navigation, de la pêche, des cultures et des loisirs) et d'ordre sanitaire (toxicité, allergies...)

La liste suivante est inspirée des travaux de Serge Muller (2004) et de Lavergne (CBN Mascarin), cete liste ajustée à la région ile de France identifie plusieurs catégories de nuisance. Les catégories 2,4 et 5 sont considérées comme problématiques et ne doivent pas être introduites dans les aménagements :

CATEGORIE 2 – ESPECES INVASIVES EMERGENTES :

Taxon invasif émergent dont l'ampleur de la propagation n'est pas connue ou reste^[L] encore limitée, présentant ou non un comportement invasif (peuplements denses et^[L] tendance à l'extension géographique rapide) dans une localité et dont le risque de^[L] prolifération a été jugé fort par l'analyse de risque de Weber & Gut ou cité comme invasive.

- | | |
|---------------------------------|---|
| - Ambrosie à feuilles d'Armoise | - <i>Ambrosia artemisiifolia</i> L. |
| - Azolla fausse-fougère | - <i>Azolla filiculoides</i> Lam. |
| - Bident à fruits noirs | - <i>Bidens frondosa</i> L. |
| - Crassule de Helms | - <i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne |
| - Elodée dense | - <i>Egeria densa</i> Planch. |
| - Elodée du Canada | - <i>Elodea canadensis</i> Michx. |
| - Epilobe cilié | - <i>Epilobium ciliatum</i> Raf. |

- Balsamine de Balfour
- Balsamine du Cap
- Balsamine de l'Himalaya
- Grand lagarosiphon
- Jussie à grandes fleurs
- Jussie
- Mahonia faux-houx
- Myriophylle aquatique
- Laurier-cerise
- Renouée de Sakhaline
- Rhododendron des parcs
- *Impatiens balfouri* Hook.f.
- *Impatiens capensis* Meerb.
- *Impatiens glandulifera* Royle
- *Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss
- *Ludwigia grandiflora* (Michx.) Greuter & Burdet
- *Ludwigia peploides* (Kunth) P.H.Raven
- *Mahonia aquifolium* (Pursh) Nutt.
- *Myriophyllum aquaticum* (Vell.) Verdc.
- *Prunus laurocerasus* L.
- *Reynoutria sachalinensis* (F.Schmidt) Nakai
- *Rhododendron ponticum* L.

CATEGORIE 4 – ESPECES LOCALEMENT INVASIVES

Taxon localement invasif, n'ayant pas encore colonisées l'ensemble des milieux naturels^[1] non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominant ou co-dominant dans^[2] ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des^[3] populations et les communautés végétales envahies.

- Ailante glanduleux
- Elodée à feuilles étroites
- Berce du Caucase
- Hydrocotyle fausse-renoncule
- Lentille d'eau minuscule
- Cerisier tardif
- *Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle
- *Elodea nuttallii* (Planch.) H.St.John
- *Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier
- *Hydrocotyle ranunculoides* L.f.
- *Lemna minuta* Kunth
- *Prunus serotina* Ehrh.

CATEGORIE 5 – ESPECES INVASIVES

Taxon invasif, à distribution généralisée dans les milieux naturels non ou faiblement^[1] perturbés potentiellement colonisables, dominant ou co-dominant dans ces milieux et ayant^[2] un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les^[3] communautés végétales envahies.

- Renouée du Japon
- Renouée de Bohême
- Robinier faux-acacia
- *Reynoutria japonica* Houtt
- *Reynoutria x bohemica* Chrtek & Chrtkova
- *Robinia pseudoacacia* L.

