

Commune d' **IVRY-LE-TEMPLE**

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
06 FEV. 2021



RÈGLEMENT ÉCRIT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
ZONE UA.....	8
ZONE UD.....	23
ZONE UE	41
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	50
ZONE 1AUM	51
ZONE 2AUH.....	62
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	70
ZONE A	71
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	82
ZONE N	83
ANNEXE.....	97

TITRE I

Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Ivry-le-Temple. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°5a) et le règlement graphique (documents n°5b, 5c et 5d).

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé en page 5).

b) Aux termes de l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. » Ces dispositions sont applicables même en présence d'un POS ou d'un PLU en vigueur.

c) Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan.

ARTICLE 3 - PORTEES DU REGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zone à urbaniser (indicatif AU), en zone agricole (indicatif A) et en zone naturelle et forestière (indicatif N), dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en application de l'article L. 123-1-5 (V) du Code de l'Urbanisme,
- les éléments du paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 (III - 2°) du Code de l'Urbanisme,
- les secteurs soumis à des risques naturels identifiés au titre de l'article R. 123-11 (b) du Code de l'Urbanisme,
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme,
- les plantations à réaliser au titre de l'article R. 123-9 (13°) du Code de l'Urbanisme,
- les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- les bâtiments à caractère patrimonial dont le changement de destination est autorisé au titre de l'article R. 123-12 (2°) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, la commune peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à l'obtention préalable d'un permis de démolir, les démolitions des constructions existantes dans les zones qu'elle aura déterminées (tout ou partie du territoire).

ARTICLE 7 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

ARTICLE 8 – EDIFICATION DE CLOTURES

En application de l'article L. 421-12 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitées (tout ou partie du territoire).

REGLES GENERALES D'URBANISME

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-2 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

ARTICLE R. 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

TITRE II

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA**Caractère de la zone**

Zone urbaine ancienne où le bâti est généralement implanté à l'alignement des voies, créant des ambiances de rue très minérales. Les constructions présentent les caractéristiques de l'architecture traditionnelle.

La zone UA présente une diversité d'occupations du sol. Principalement à vocation d'habitat, elle comprend également des équipements publics, des commerces et services, plusieurs exploitations agricoles...

Cette zone couvre les noyaux anciens du village, globalement situés de part et d'autre de la rue des Templiers, autour de la place de la Mairie et dans la rue des Gnaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, **sauf conditions précisées à l'article 2** :

- les constructions ou installations à usage industriel.
- les constructions et installations à usage d'entrepôt.
- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 50 m².
- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les caravanes, camping-cars et mobil-homes à usage d'habitation permanent.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

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

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole sous réserve qu'ils soient réalisés sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles.

- les installations classées ou non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions pour la protection de l'environnement et à condition qu'ils soient réalisés sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles.

- les constructions et installations à usage artisanal dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage,...),
- que soient mises en oeuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 50 m².

- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur. Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour ces occupations et utilisations du sol.

- la reconstruction en cas de sinistre des constructions, dans la limite des surfaces de plancher et de l'emprise au sol des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées. Les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliqueront pas aux reconstructions à l'identique en cas de sinistre depuis moins de 10 ans.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration ou extension de constructions existantes.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucun nouvel accès particulier véhicule n'est autorisé sur le tronçon indiqué au règlement graphique (plan n°5c) (emprise publique longeant le monument aux morts).

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, et dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers la canalisation publique de collecte.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les sections de rues concernées par les « dispositions particulières d'implantation » telles que reportées au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Une autre disposition peut être adoptée :

- lorsqu'il s'agit d'une annexe à la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination d'une construction existante,
- lorsque le projet concerne une construction qui ne peut pas être édifiée à l'alignement parce que la façade du terrain est déjà en partie bâtie (sur au moins 50 %),
- lorsque la façade du terrain est occupée par un mur identifié au règlement graphique (plan n°5c) au titre de l'article L.123-1-5 (III - 2°).

Dans le reste de la zone UA

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

De plus, dans toute la zone UA

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en brique ou en pierre),
- en cas de démolition et de reconstruction de bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du PLU dans la mesure où le projet vise à améliorer l'aspect architectural de la construction.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

Les constructions édifiées à l'alignement doivent être contiguës à une limite séparative au minimum, sauf lorsqu'il s'agit d'une extension d'une construction existante.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges d'un cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

La distance entre deux habitations non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au droit de la façade la moins enterrée (cote d'altitude la plus défavorable relevée sur la partie du terrain recevant la construction).

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 m au faîtage, soit $R + 1 + C$.

La hauteur maximale des constructions agricoles est limitée à 15 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées est limitée à 12 m au faîtage.

Pour les extensions et les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Conformément à l'article L. 111-6-2 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés) sont autorisées ; nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur ci-dessous.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Il est recommandé de consulter la charte architecturale Vexin-Sablons et la plaquette des devantures commerciales de la Communauté de Communes des Sablons. Ces documents sont disponibles en mairie.

ASPECT

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (brique, bois, etc.).

Les façades des constructions nouvelles devront s'ornementer de modénatures traditionnelles (corniche, bandeau, appui de fenêtre épais, encadrements d'ouvertures, etc.) en cohérence avec celles des constructions voisines, sauf si ces dernières (ou l'une d'entre elles) constituent une exception dans la zone.

Les trois règles ci-dessus ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux modifications poursuivant un objectif de réduction de la consommation énergétique des bâtiments, dès lors que l'intégration du projet dans son environnement est recherchée.

MATERIAUX

Les constructions à usage d'habitation et de commerces seront réalisées :

- soit en matériaux traditionnels locaux,
- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en matériaux écologiques.

Les bâtiments à usage agricole et artisanal seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers de teinte foncée (terre, bois, ardoise,...),
- soit en bois traité,
- soit en matériaux traditionnels.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale Vexin-Sablons qui figure en annexe.

Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

Lorsque les façades sont constituées de matériaux traditionnels (brique, moellons, pierre, silex...), les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle dans des tons s'harmonisant avec le matériau principal.

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

MENUISERIES

En façade sur rue, les fenêtres peintes ou teintées le seront de couleurs locales traditionnelles. L'emploi de la lasure est également admis. Les teintes devront respecter le nuancier de la charte architecturale Vexin-Sablons qui figure en annexe.

En façade sur rue, en cas de pose de fenêtres de dimension traditionnelle, celle-ci présenteront 2 vantaux et 6 carreaux.

Les volets roulants sont autorisés. En façade sur rue, le coffre sera disposé à l'intérieur de la construction et les volets battants, s'ils existent, seront maintenus.

BAIES

En façade sur rue, les baies des constructions à usage d'habitation ou de bureaux seront plus hautes que larges ($H = L \times 1,3$ minimum).

SOUS-SOLS

Les sous-sols sont interdits.

TOITURES

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations comporteront 2 versants, inclinés au minimum de 40° sur l'horizontale.

Cette disposition n'est pas obligatoire :

- pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux ($R + 1 + C$ minimum) ; dans ce cas, elles peuvent comporter jusqu'à 4 versants et la pente est de 30° minimum sur l'horizontale,
- pour les toits terrasses à condition que ces derniers ne soient pas visibles depuis la voie publique,
- pour les toits végétalisés,
- pour les toitures à la Mansart,
- dans le cas de l'extension, dans le prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la pente est inférieure.

A l'exception des vérandas, des toits terrasses et des toits végétalisés, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes, de tuiles de Beauvais losanges, ou d'ardoises. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte (orangée...).

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité ou agricole devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés.

Les ouvertures en toiture des habitations seront de type lucarnes à 2 pentes, 3 pentes ou pendantes. Les châssis de toit basculant et les tabatières sont également autorisés à condition qu'ils soient :

- plus hauts que larges ($H = L \times 1,3$ minimum),
- axés sur les ouvertures en façade.

Les conduits de fumée des cheminées et des poêles seront parés par un ouvrage de maçonnerie, de manière à être intégrés à la construction.

ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin dont la superficie est inférieure à 20 m², doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal (mêmes teintes et mêmes matériaux).

Les façades et les couvertures des abris de jardin dont la superficie est inférieure à 20 m² doivent être réalisées soit en bois naturel, soit avec des matériaux bruts ou peints de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements, un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront exclusivement minérales. Elles seront composées d'un mur plein réalisé à l'aide :

- soit de matériaux traditionnels locaux (briques en teinte cuite de teinte rouge, moellons, silex) ou de parement d'aspect similaire ;
- soit de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...). Dans ce cas, l'apparition de détails architecturaux sera exigée (chaînages, chaînages d'angles, soubassement, piliers...). Ils seront réalisés à l'aide de pierre calcaire, de briques en terre cuite de teinte rouge ou de matériaux de parement d'aspect similaire.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur, avec une finition « gratté fin ».

En limites de fonds de parcelles et en limites des zones agricoles ou naturelles, les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales (les thuyas et espèces assimilées sont interdits).

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 2,00 m.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armées entre poteaux sont interdites.

La largeur maximale des portails est limitée à 4,00 m. Cette disposition ne s'applique pas aux portails donnant accès aux bâtiments agricoles.

Sur un même îlot foncier, la distance minimale entre deux portails est fixée à 2,00 m.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les murs identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5 (III - 2°) du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...), la réalisation d'une voie nouvelle (desserte d'une opération future) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

L'immeuble répertorié au règlement graphique (plan n°5c) (pigeonnier) est protégé au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5 (III - 2°) du Code de l'Urbanisme ; il doit être conservé en l'état. Seules les réparations ou restaurations à l'identique sont autorisées.

Les parcs boisés identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5 (III - 2°) du Code de l'Urbanisme. Seules les actions visant à entretenir les essences sont autorisées.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, sur le terrain d'assiette de l'opération.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les constructions à usage de bureaux :

. 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les constructions à usage de commerce :

. 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

- pour les autres établissements à usage d'activités à l'exception des bâtiments agricoles :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

- pour les établissements recevant du public :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 70 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

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

Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le viorne, le cytise, le chèvrefeuille ou le houx.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistants, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UD

Caractère de la zone

Zone urbaine d'habitat diffus correspondant à des extensions du village sous forme pavillonnaire. Il s'agit de secteurs dans lesquels la densité est inférieure à celle du reste du bourg. On y retrouve des ambiances beaucoup plus végétales.

La zone UD comprend deux secteurs particuliers UDa et UDb, qui correspondent à des opérations en cours, sur lesquelles certains droits à construire ont déjà été octroyés. Pour ne pas occasionner de problème, les règles du POS en vigueur sont reconduites sur ces deux secteurs. Le secteur UDa identifie un espace pavillonnaire de plus forte densité. Il est concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, **sauf conditions précisées à l'article 2** :

- les constructions et installations à usage industriel.
- les constructions et installations à usage d'entrepôt.
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- les constructions à usage de commerce.
- les constructions et installations à usage agricole.
- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les caravanes, camping-cars et mobil-homes à usage d'habitation permanent.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

PROTECTION PARTICULIÈRE

Dans les secteurs identifiés au règlement graphique (plan 5c) au titre de l'article R.123-11 (b) du Code de l'Urbanisme, en tant que secteur inconstructible en vertu de l'existence de risques naturels, toute nouvelle construction ou installation est interdite.

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

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

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans les secteurs identifiés au règlement graphique (plan 5c) au titre de l'article R.123-11 (b) du Code de l'Urbanisme, en tant que secteur inconstructible en vertu de l'existence de risques naturels

- la réfection et l'adaptation des immeubles existants sont autorisées, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination.

Dans le reste de la zone

- les constructions à usage de bureaux (professions libérales...), d'artisanat et de services à condition :
 - de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation existante ou projetée,
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur. Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour ces occupations et utilisations du sol.

- la reconstruction en cas de sinistre des constructions, dans la limite des surfaces de plancher et de l'emprise au sol des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées. Les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliqueront pas aux reconstructions à l'identique en cas de sinistre depuis moins de 10 ans.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Dans le secteur indiqué au plan en tant que secteur où la constructibilité est soumise à des conditions spéciales au titre de l'article R.123-11(b) du Code de l'Urbanisme, en vertu de l'existence de risques naturels, le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de toute nouvelle construction devra être surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Accès

Dans toute la zone UD

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

De plus, dans le secteur UDb

Aucun nouvel accès particulier n'est autorisé sur la rue du Manoir.

II - Voirie**Dans toute la zone UD**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

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

De plus, dans le secteur UDa

La desserte du secteur s'effectuera via une voie secondaire prenant la forme d'une boucle, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur le secteur (pièce n°4 du PLU).

Une seule voie en impasse sera autorisée, sa longueur n'excèdera pas 60 m, et elle devra être aménagée pour permettre aux véhicules de faire demi-tour, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur le secteur (pièce n°4 du PLU).

Des liaisons douces devront être aménagées conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur le secteur (pièce n°4 du PLU).

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I - Eau potable**

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Les projets pour lesquels le zonage d'assainissement prévoit la réalisation d'un assainissement non collectif pourront bénéficier d'un assainissement autonome sous réserve de respecter les conditions du zonage d'assainissement.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, et dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers la canalisation publique de collecte.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur UDa

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 1,5 m par rapport à l'alignement.

Dans le reste de la zone UD

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

De plus, dans toute la zone UD

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en brique ou en pierre).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Les règles ci-dessus sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division (en propriété ou en jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le secteur UDa

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 2,50 m.

Dans le reste de la zone UD

Les constructions à usage d'habitation seront implantées avec une marge minimale de 3 m.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges d'un cours d'eau.

Dans toute la zone UD

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Les règles ci-dessus sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division (en propriété ou en jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Dans les secteurs UDa et UDb

Non règlementé.

Dans le reste de la zone UD

La distance entre deux habitations non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**Dans le secteur UDa**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain.

Dans le reste de la zone UD

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 35 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

De plus, dans toute la zone UD

Les règles ci-dessus sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division (en propriété ou en jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au droit de la façade la moins enterrée (cote d'altitude la plus défavorable relevée sur la partie du terrain recevant la construction).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m au faîtage, soit R + 1 + C.

Pour les extensions et les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans les secteurs UDa et UDb

ASPECT GÉNÉRAL

Conformément à l'article L. 111-6-2 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés) sont autorisées ;nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur ci-dessous.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Toutes les façades et pignons seront traités de manière homogène et avec la même qualité d'aspect et de revêtements.

Des toitures-terrasses sont admises pour les éléments architecturaux formant liaison entre deux volumes différents. Les parties de toits en terrasses ne pourront représenter plus de 20 % de l'emprise générale du bâtiment.

Les garages en sous-sol sont interdits.

Les implantations devront se faire au plus près possible du terrain naturel et en minimisant les volumes de déblais et remblais.

OUVERTURES

Les ouvertures de la façade côté rue seront plus hautes que larges.

FAÇADES

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lissés, grattés fin ou talochés.

Les façades comporteront des modénatures pouvant souligner les baies et les portes, ainsi que les angles et les horizontales, mais ne comprendront pas de décor surabondant, tels que pierres incrustées, pilastres, colonnes, portiques, frontons, etc.

TOITURES

Dans le cas de toitures présentant des versants, les pentes principales seront comprises entre 35 et 45°.

Les débordements de toiture en pignon sont interdits. Les débords des toits ou corniches seront inférieurs ou égaux à 30 cm, gouttière comprise.

Les jouées de lucarnes seront verticales. Les chiens-assis et les outeaux sont interdits. Tous les châssis seront entièrement encastrés dans les toitures.

Les couvertures seront réalisées en tuiles d'aspect plat et terre cuite. Elles seront de teinte brune, ou rouge nuancé.

COULEURS

Les enduits de façade seront de couleur ton pierre, ocre clair, gris beige à l'exclusion du blanc pur. Des tons plus soutenus (ocres foncés, brique) pourront être ponctuellement intégrés à une composition d'ensemble.

Les abris de jardin seront en bois couleur naturelle ou maçonnerie de couleur identique à celle de la construction principale.

Les volets et portes seront de couleurs vert, bordeaux, blanc, bleu ou gris.

Les portes de garages seront de couleur blanche ou assortie à la couleur de l'enduit de façade.

CLÔTURES

Les clôtures autorisées sont soit des clôtures maçonnées, soit des clôtures végétales.

Dans le cas de clôtures maçonnées, la clôture comportera soit des parties pleines sous forme de mur enduit à l'identique de la maison, d'une hauteur de 1,50 m environ, soit des murets enduits de 0,50 m environ surmontés de grilles (barreaudage métallique vertical) de 1,00 m environ. Les murs et murets en pierre sont autorisés.

Dans le cas de clôtures végétales, la clôture comportera un grillage rigide plastifié vert à maille rectangulaire de 1,50 m environ, doublé d'une haie de 1,80 m de hauteur maximale. Devant la façade principale d'accès à la maison, côté rue, le grillage devra être implanté en recul de 1,00 m et la haie plantée à l'extérieur.

Entre les propriétés, les clôtures éventuelles seront constituées d'un grillage plastifié à maille rectangulaire vert de 1,50 m de hauteur maximum éventuellement doublé de haie(s).

Les portails et portillons seront rectangulaires, à lame verticales peintes, de même hauteur que la clôture.

ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes de gaz ou de mazout seront enterrées.

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements, un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

Dans le reste de la zone UD

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Conformément à l'article L. 111-6-2 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés) sont autorisées ;nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur ci-dessous.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Il est recommandé de consulter la charte architecturale Vexin-Sablons. Ce document est disponible en mairie.

ASPECT

Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

La règle ci-dessus ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux modifications poursuivant un objectif de réduction de la consommation énergétique des bâtiments.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale Vexin-Sablons qui figure en annexe.

TOITURES

Les pentes principales des habitations seront inclinées au minimum de 40° sur l'horizontale.

Cette disposition n'est pas obligatoire :

- pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux (R + 1 + C minimum) ; dans ce cas la pente est de 30° minimum sur l'horizontale,
- pour les toits terrasses à condition que ces derniers ne soient pas visibles depuis la voie publique,
- pour les toits végétalisés,
- pour les toitures à la Mansart,
- dans le cas de l'extension, dans le prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la pente est inférieure.

A l'exception des vérandas, des toits terrasses et des toits végétalisés, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes, de tuiles de Beauvais losanges, ou d'ardoises. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte (orangée...).

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés.

Les conduits de fumée des cheminées et des poêles seront parés par un ouvrage de maçonnerie, de manière à être intégrés à la construction.

ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin dont la superficie est inférieure à 20 m², doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal (mêmes teintes et mêmes matériaux).

Les toits terrasses sont autorisés pour les annexes.

Les façades et les couvertures des abris de jardin dont la superficie est inférieure à 20 m² doivent être réalisées soit en bois naturel, soit avec des matériaux bruts ou peints de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements, un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

SOUS-SOLS

Dans le secteur indiqué au plan en tant que secteur où la constructibilité est soumise à des conditions spéciales au titre de l'article R.123-11(b) du Code de l'Urbanisme, en vertu de l'existence de risques naturels, les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier, et le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de la construction doit être surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au terrain naturel.

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront soit minérales soit végétales. Elles seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60 m surmonté soit d'une grille à barreaudage droit, soit d'une palissade et doublées ou non d'un grillage.
- soit d'une haie composée d'essences locales (les thuyas et espèces assimilées sont interdits) doublées ou non d'un grillage.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

En limites de fonds de parcelles et en limites des zones agricoles ou naturelles, les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales (les thuyas et espèces assimilées sont interdits).

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 2,00 m.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armées entre poteaux sont interdites.

La longueur maximale des portails est limitée à 3,50 m.

Sur un même îlot foncier, la distance minimale entre deux portails est fixée à 2,00 m.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Le parc boisé identifié au règlement graphique (plan n°5c) est protégé en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5 (III - 2°) du Code de l'Urbanisme. Seules les actions visant à entretenir les essences sont autorisées.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, sur le terrain d'assiette de l'opération.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Dans le cas d'opérations groupées, des places « visiteur » seront implantées le long des voies de desserte à raison d'une place pour deux logements.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les constructions à usage d'activité artisanale :

- . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

- pour les constructions à usage de bureaux :

- . 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les établissements recevant du public :

- . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le secteur UDb

La voie traversante sera bordée d'un mail planté sur une rive au minimum

Dans le secteur UDa

Une liaison douce fera l'objet d'un traitement paysager (plantation sur une rive au minimum), conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur le secteur (pièce n°4 du PLU).

De plus, dans toute la zone UD

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 70 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

Dans le secteur indiqué au plan en tant que secteur où la constructibilité est soumise à des conditions spéciales au titre de l'article R.123-11(b) du Code de l'Urbanisme, en vertu de l'existence de risques naturels, les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

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

Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le viorne, le cytise, le chèvrefeuille, ou le houx.

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UD 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UD 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistants, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UE**Caractère de la zone**

Zone urbaine à vocation économique correspondant à la zone de Treigny. On y retrouve notamment des activités industrielles, commerciales et de services. Le choix d'un classement spécifique traduit la volonté de conserver le profil exclusivement économique de cette zone, située à l'extérieur du village.

Néanmoins, la proximité entre le village et la zone UE nécessite que des précautions soient prises pour éviter les nuisances que pourraient générer les activités.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

- **tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.**

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt soumises ou non à déclaration ou à autorisation dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les constructions à usage de bureaux.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés dans la zone, à condition d'être réalisées dans le volume des bâtiments autorisés.
- les ouvrages, constructions ou installations nécessaires ou liés au développement, à la gestion, à l'entretien ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur. Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour ces occupations et utilisations du sol.

- la reconstruction en cas de sinistre des constructions, dans la limite des surfaces de plancher et de l'emprise au sol des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées. Les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliqueront pas aux reconstructions à l'identique en cas de sinistre depuis moins de 10 ans.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

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

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, et dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers la canalisation publique de collecte.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement de la voie qui dessert la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 70 % de la surface totale du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au droit de la façade la moins enterrée (cote d'altitude la plus défavorable relevée sur la partie du terrain recevant la construction).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au faîtage.

Pour les extensions et les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Conformément à l'article L. 111-6-2 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés) sont autorisées ;nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur ci-dessous.

Il est recommandé de consulter la charte architecturale Vexin-Sablons. Ce document est disponible en mairie.

ASPECT

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

MATERIAUX

Les bâtiments à usage d'activités seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers de teinte foncée (terre, bois, ardoise,...),
- soit en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix),
- soit en matériaux traditionnels.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

TOITURES

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés.

ANNEXES

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront constituées d'un grillage vert ou blanc formé de panneaux soudés à maille carrée ou rectangulaire monté sur des potelets en fer de même couleur. Elles seront doublées de haies vives ou accompagnées d'une végétation arbustive.

Un mur abritant les coffrets techniques et recevant le portail et/ou le portillon est autorisé dès lors qu'il n'excède pas 15 m linéaires. Les parties maçonnées seront constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) à condition que l'enduit présente une finition grattée.

Les parements en brique ou ½ brique de teinte rouge sont également autorisés pour l'ensemble du mur.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 2,00 m.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armées entre poteaux sont interdites, sauf en soubassement (hauteur hors sol limitée à 0,20 m).

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des arbres de haute tige devront être plantés sur les espaces mentionnés au règlement graphique (plan n°5c).

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

Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le viorne, le cytise, le chèvrefeuille, ou le houx.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

TITRE II

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONE 1AU_m

Caractère de la zone

Zone à urbaniser, urbanisable de suite. Cette zone à vocation mixte permettra l'accueil d'équipements publics, notamment scolaires et périscolaires, et de quelques logements à proximité immédiate du centre-bourg. Elle est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU_m

ARTICLE 1AU_m 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, **sauf conditions précisées à l'article 2** :

- les constructions et installations à usage industriel.
- les constructions et installations à usage d'entrepôt.
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- les constructions à usage de commerce.
- les constructions et installations à usage agricole.
- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les caravanes, camping-cars et mobil-homes à usage d'habitation permanent.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 1AUm 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage de bureaux (professions libérales...), d'artisanat et de services à condition :
 - de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation existante ou projetée,
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur. Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour ces occupations et utilisations du sol.
- la reconstruction en cas de sinistre des constructions, dans la limite des surfaces de plancher et de l'emprise au sol des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées. Les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliqueront pas aux reconstructions à l'identique en cas de sinistre depuis moins de 10 ans.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Par ailleurs, les principes énoncés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4) devront être respectés.

ARTICLE 1AUm 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Les principes de desserte définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être respectés.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

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

ARTICLE 1AUm 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité

Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

ARTICLE 1AUm 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AUm 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Les règles ci-dessus sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division (en propriété ou en jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

ARTICLE 1AUm 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Les règles ci-dessus sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division (en propriété ou en jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

ARTICLE 1AUm 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux habitations non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

Les règles ci-dessus sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division (en propriété ou en jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

ARTICLE 1AUm 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 35 % de la surface totale du terrain.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

ARTICLE 1AUm 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des équipements publics est fixée à 10 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 9 m au faîtage, soit R + 1 + C.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE 1AUm 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

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.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés) sont autorisées ; nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur ci-dessous.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Il est recommandé de consulter la charte architecturale Vexin-Sablons. Ce document est disponible en mairie.

ASPECT

Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

La règle ci-dessus ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux modifications poursuivant un objectif de réduction de la consommation énergétique des bâtiments.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale Vexin-Sablons qui figure en annexe.

TOITURES

Les pentes principales des habitations seront inclinées au minimum de 40° sur l'horizontale.

Cette disposition n'est pas obligatoire :

- pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux (R + 1 + C minimum) ; dans ce cas la pente est de 30° minimum sur l'horizontale,
- pour les toits terrasses à condition que ces derniers ne soient pas visibles depuis la voie publique,
- pour les toits végétalisés,
- pour les toitures à la Mansart.

A l'exception des vérandas, des toits terrasses et des toits végétalisés, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes, de tuiles de Beauvais losanges, ou d'ardoises.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés.

Les conduits de fumée des cheminées et des poêles seront parés par un ouvrage de maçonnerie, de manière à être intégrés à la construction.

SOUS-SOLS

Les sous-sols sont interdits.

ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin dont la superficie est inférieure à 20 m², doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal (mêmes teintes et mêmes matériaux).

Les toits terrasses sont autorisés pour les annexes.

Les façades et les couvertures des abris de jardin dont la superficie est inférieure à 20 m² doivent être réalisées soit en bois naturel, soit avec des matériaux bruts ou peints de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements, un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront soit minérales soit végétales. Elles seront composées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté soit d'une grille à barreaudage droit, soit d'une palissade, soit d'un grillage.
- soit d'une haie composée d'essences locales (les thuyas et espèces assimilées sont interdits) doublées ou non d'un grillage.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

En limites de fonds de parcelles et en limites des zones agricoles ou naturelles, les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales (les thuyas et espèces assimilées sont interdits).

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 2,00 m.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armées entre poteaux sont interdites.

ARTICLE 1AUm 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, sur le terrain d'assiette de l'opération.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les établissements recevant du public :

- . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE 1AUm 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les terrains recevant de l'habitat, les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 70 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

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

Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le viorne, le cytise, le chèvrefeuille, ou le houx.

ARTICLE 1AUm 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AUm 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUm 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

ZONE 2AUh**Caractère de la zone**

Zone naturelle non équipée ou peu équipée, urbanisable après modification du PLU.

La zone 2AUh a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat. Elle couvre deux sites, l'un à l'extrémité de la rue du Moulin et l'autre au nord de la rue du Manoir. Elle est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUh

ARTICLE 2AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit **tout mode d'occupation ou d'utilisation**.

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

Sans objet.

ARTICLE 2AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Les principes de desserte définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être respectés, à savoir :

- la desserte du secteur situé rue du Manoir s'effectuera par une voie principale ne présentant qu'un unique accès sur la rue du Manoir. Cette voie principale sera reliée au secteur UDa via une liaison douce. Aucun nouvel accès particulier n'est autorisé sur la rue du Manoir.
- la desserte du secteur situé rue du Moulin s'effectuera par une voie principale permettant un bouclage entre les rues des Templiers et du Moulin. Aucun nouvel accès particulier n'est autorisé sur la rue des Templiers.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

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

ARTICLE 2AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

3. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

4. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, et dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers la canalisation publique de collecte.

III - Electricité

Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

ARTICLE 2AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 2AUh 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE 2AUh 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE 2AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

ARTICLE 2AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m au faîtage, soit R + 1 + C.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE 2AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Conformément à l'article L. 111-6-2 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés) sont autorisées ;nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur ci-dessous.

Il est recommandé de consulter la charte architecturale Vexin-Sablons. Ce document est disponible en mairie.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

SOUS-SOLS

Les sous-sols sont interdits.

ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal (mêmes teintes et mêmes matériaux).

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements, un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

ARTICLE 2AUh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, sur le terrain d'assiette de l'opération.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les établissements recevant du public :

- . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE 2AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations devront être réalisées sur les espaces mentionnés au règlement graphique (plan n°5c).

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

Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le viorne, le cytise, le chèvrefeuille, ou le houx.

ARTICLE 2AUh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AUh 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2AUh 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistants, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

TITRE IV

Dispositions applicables à la zone agricole

ZONE A**Caractère de la zone**

La zone A est protégée en raison de la valeur agricole des terres. Elle correspond à la plaine des sablons, qui occupe une vaste partie du territoire communal.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

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

I - Rappels :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1-5 (III - 2°) du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- l'extension ou la modification des bâtiments et installations à usage d'activité agricole existants.
- les installations classées ou non nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve du respect des dispositions pour la protection de l'environnement.
- la construction, l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...), dans la mesure où cette diversification est liée à l'exploitation agricole.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant.
- les logements liés à une activité agricole à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions à usage agricole autorisées.

- le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique (plan n°5b), et leur affectation à un usage de commerce, d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'artisanat ; dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur. Sauf application d'une disposition d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour ces occupations et utilisations du sol.

- la reconstruction en cas de sinistre des constructions, dans la limite des surfaces de plancher et de l'emprise au sol des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées. Les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliqueront pas aux reconstructions à l'identique en cas de sinistre depuis moins de 10 ans.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

II - Assainissement

1. Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, adaptés à la nature du sol et en bon état de fonctionnement, avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, et dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers la canalisation publique de collecte.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut être édifiée ni à moins de 10 m des RD 105, 507 et 619 ; ni à moins de 5 m des autres voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions en limites séparatives sont autorisées.

Les constructions non contigües aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport à ces dernières.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges d'un cours d'eau.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au droit de la façade la moins enterrée (cote d'altitude la plus défavorable relevée sur la partie du terrain recevant la construction).

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 9 m au faîtage, soit R + C.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées est limitée à 15 m au faîtage.

Pour les extensions et les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment existant.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT

Conformément à l'article L. 111-6-2 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés) sont autorisées ;nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur ci-dessous.

Dans le cadre des changements de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique (plan n°5b), les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

Il est recommandé de consulter la charte architecturale Vexin-Sablons. Ce document est disponible en mairie.

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

MATERIAUX

Les bâtiments à usage agricole seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers de teinte foncée (terre, bois ardoise,...),
- soit en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix),
- soit en matériaux traditionnels.

L'utilisation de panneaux préfabriqués en cailloux lavés est également autorisée en partie basse de la construction (hauteur limitée à 2 m).

Dans le cadre de travaux liés au changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique (plan n°5b), l'emploi de matériaux traditionnels ou présentant un aspect similaire est exigé.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

TOITURES

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale. Cette disposition ne concerne pas, l'extension dans le prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la pente est inférieure.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes de teinte brunie, soit d'ardoises. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte (orangée...).

Il pourra être dérogé aux règles concernant la pente et la nature des matériaux de toiture dans le cas de toits végétalisés.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité ou agricole devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Les ouvertures en toiture des habitations seront de type lucarnes à 2 pentes, 3 pentes ou pendantes. Les châssis de toit basculant et les tabatières sont également autorisés.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés.

SOUS-SOLS

Les sous-sols sont interdits.

ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites soit en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal (mêmes teintes et mêmes matériaux), soit à l'aide de matériaux traditionnels.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées soit en bois naturel, soit avec des matériaux bruts ou peints de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

CLOTURES

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses), à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les haies répertoriées au règlement graphique sont protégées en vertu de l'article L. 123-1-5(III - 2°) du Code de l'Urbanisme. Seules les actions (élagage,...) visant à les entretenir sont admises. Toutefois des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies,...),
- accès à une construction ou une installation.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le viorne, le cytise, le chèvrefeuille, ou le houx.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés figurant au règlement graphique comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
NUMERIQUES**

Non réglementé.

TITRE V

Dispositions applicables à la zone naturelle

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N est protégée en raison de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages.

Elle correspond aux vallées et vallons du territoire (Troësnes, rus de Pouilly et du Merdron) et aux principaux boisements (Bois de la Gloriette et Bois de Treigny).

En outre, elle comprend cinq secteurs particuliers : le secteur Nb occupé par un ancien siège d'exploitation agricole , le secteur Ne destiné à l'exploitation de carrières, le secteur Nh qui concerne particulièrement les zones à dominante humide, le secteur Ni occupé par le parcours de golf, le secteur Nle qui concentre les entités bâties du golf et les activités qui y sont liées, et le secteur Nve destiné à l'exploitation de carrière et à l'accueil d'activités de valorisation de bois, de biomasse, de biodéchets et de production de biogaz.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

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

I - Rappels :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1-5 (III - 2°) du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans le secteur Nb

- les extensions mesurées et limitées à un maximum de 20 m² de surface de plancher, sans création d'un logement supplémentaire.

Dans le secteur Ne

- l'ouverture et l'exploitation de carrières dans les conditions fixées par l'arrêté d'autorisation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- les équipements d'infrastructures liés aux activités autorisées dans la zone.

Dans le secteur Nh

- les équipements d'infrastructure (pylône, transformateur, ...).

Dans le secteur Nl

- les locaux techniques nécessaires à l'activité de golf (sanitaires, pompes,...).
- Les aménagements paysagers et les aménagements du terrain naturel (affouillements et exhaussements) liés à l'activité golfique existante.
- les équipements d'infrastructures liés aux activités autorisées dans la zone.

Dans le secteur N_{LB}

- les constructions et installations liées à l'activité de golf.
- les hôtels et restaurants.
- les constructions et installations destinées à recevoir du public dans le prolongement des activités autorisées (court de tennis, piscine, sauna...) à condition qu'elles n'occasionnent pas de nuisances anormales pour le voisinage.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- les ouvrages, constructions ou installations nécessaires ou liés au développement, à la gestion, à l'entretien ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone.
- les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.
- les aires de stationnement ouvertes au public visées au Code de l'Urbanisme.
- les équipements d'infrastructures liés aux activités aux activités autorisées dans la zone.

Dans le secteur Nve

- l'ouverture et l'exploitation de carrières dans les conditions fixées par l'arrêté d'autorisation.
- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation de carrières autorisée.
- les constructions ou installations liées aux activités d'extraction autorisées (valorisation et transformation des résidus d'extraction de sablon).
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- les constructions et installations à usage industriel ou commercial, soumises ou non à déclaration ou a autorisation destinées à l'accueil d'activités de revalorisation de bois, de biomasse, de biodéchets et de production de biogaz.
- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés dans la zone.
- les ouvrages, constructions ou installations nécessaires ou liés au développement, à la gestion, à l'entretien ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone.
- les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.
- les aires de stationnement ouvertes au public visées au Code de l'Urbanisme.
- les équipements d'infrastructures liés aux activités autorisées dans la zone.

Dans le reste de la zone N

- les abris pour animaux à condition que leur surface au sol n'excède pas 50 m² et qu'ils soient fermés sur trois côtés au maximum.

De plus, dans toute la zone N

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur. Sauf application d'une disposition d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour ces occupations et utilisations du sol.

- la reconstruction en cas de sinistre des constructions, dans la limite des surfaces de plancher et de l'emprise au sol des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées. Les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliqueront pas aux reconstructions à l'identique en cas de sinistre depuis moins de 10 ans.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**I – Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II – Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, adaptés à la nature du sol et en bon état de fonctionnement, avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, et dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers la canalisation publique de collecte.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs N_{LB} et Nve

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 m des voies et emprises publiques.

Dans le reste de la zone

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des voies et emprises publiques.

Dans toute la zone

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions en limites séparatives sont autorisées.

Les constructions non contigües aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport à ces dernières.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges des cours d'eau.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur N_{LB}

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur N_{ve}

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la surface totale du terrain.

Dans le reste de la zone

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au droit de la façade la moins enterrée (cote d'altitude la plus défavorable relevée sur la partie du terrain recevant la construction).

Dans le secteur Nb

La hauteur des extensions autorisées ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

Dans le secteur Ni

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 m au faîtage.

Pour les extensions et les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment existant.

Dans le secteur N_{LB}

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m au faîtage, soit R+1+C.

Pour les extensions et les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment existant.

Dans le secteur Nve

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m.

Dans toute la zone N

La hauteur maximale des abris pour animaux est de 3 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, torchères, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**Dans les secteurs N_{LB} et Nve****GENERALITES**

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Conformément à l'article L. 111-6-2 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés) sont autorisées ;nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur ci-dessous.

Il est recommandé de consulter la charte architecturale Vexin-Sablons. Ce document est disponible en mairie.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront de préférence végétales, composées d'essences locales (les thuyas et espèces assimilées sont interdits) et doublées ou non d'un grillage.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armées entre poteaux sont interdites.

Dans le reste de la zone N

GENERALITES

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

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

Il est recommandé de consulter la charte architecturale Vexin-Sablons. Ce document est disponible en mairie.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite. Les abris pour animaux présenteront un côté ouvert au minimum.

ASPECT

Les abris pour animaux seront de teinte foncée (terre, bois, vert foncé, ardoise,...).

Les modifications ou extensions des constructions existantes, doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre en moellon ou de taille, brique, silex, bois, etc.).

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux modifications poursuivant un objectif de réduction de la consommation énergétique des bâtiments.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

SOUS-SOLS

Les sous-sols sont interdits.

ANNEXES

Les citernes et les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure.

CLOTURES

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses), à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le viorne, le cytise, le chèvrefeuille, ou le houx.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés figurant au règlement graphique comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

PROTECTION PARTICULIÈRE

Les haies répertoriées au règlement graphique sont protégées en vertu de l'article L. 123-1-5(III - 2°) du Code de l'Urbanisme. Seules les actions (élagage,...) visant à les entretenir sont admises. Toutefois des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies,...),
- accès à une construction ou une installation.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
NUMERIQUES**

Non réglementé.

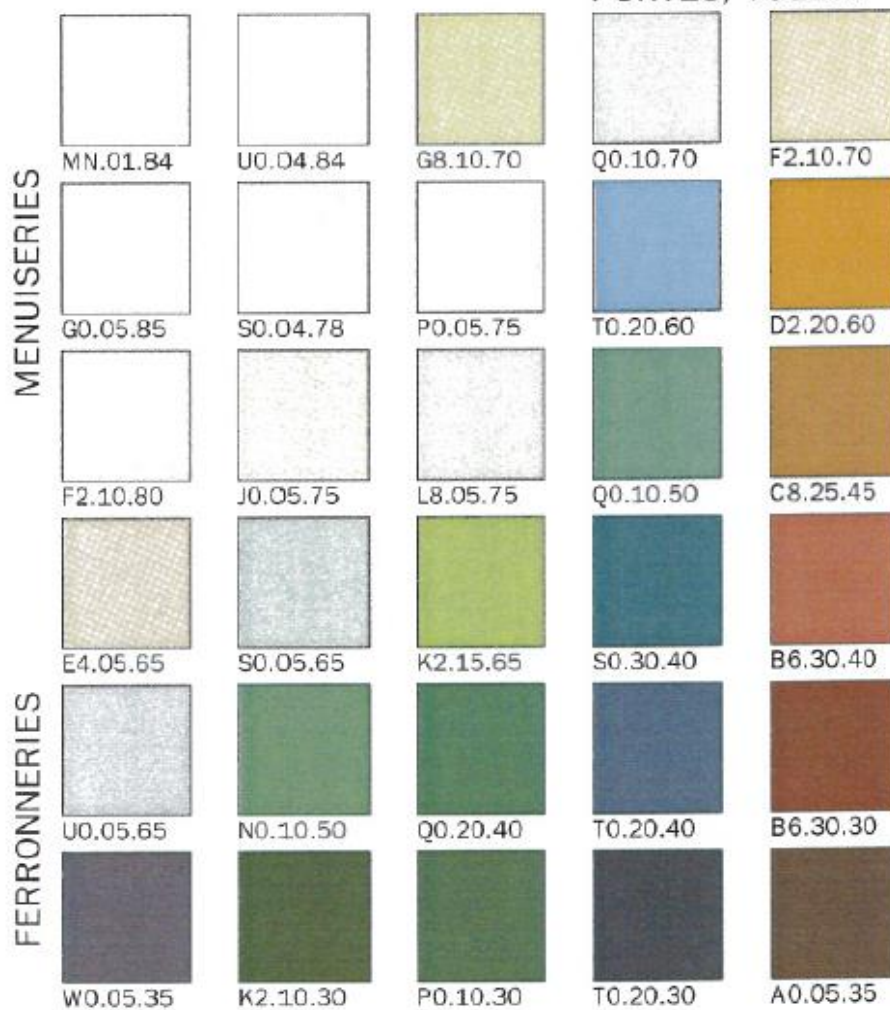
ANNEXE

NUANCIER DE LA CHARTE ARCHITECTURALE VEXIN SABLONS

ENDUITS



PORTES, VOILETS



BÂTIMENTS INDUSTRIELS ET AGRICOLES

