

# MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BRAY ET LU APPROUVÉ LE 14 avril 2006

## A) Objet de la modification

La présente modification concerne le plan local d'urbanisme de la Commune qui a été approuvé le 14 avril 2006.

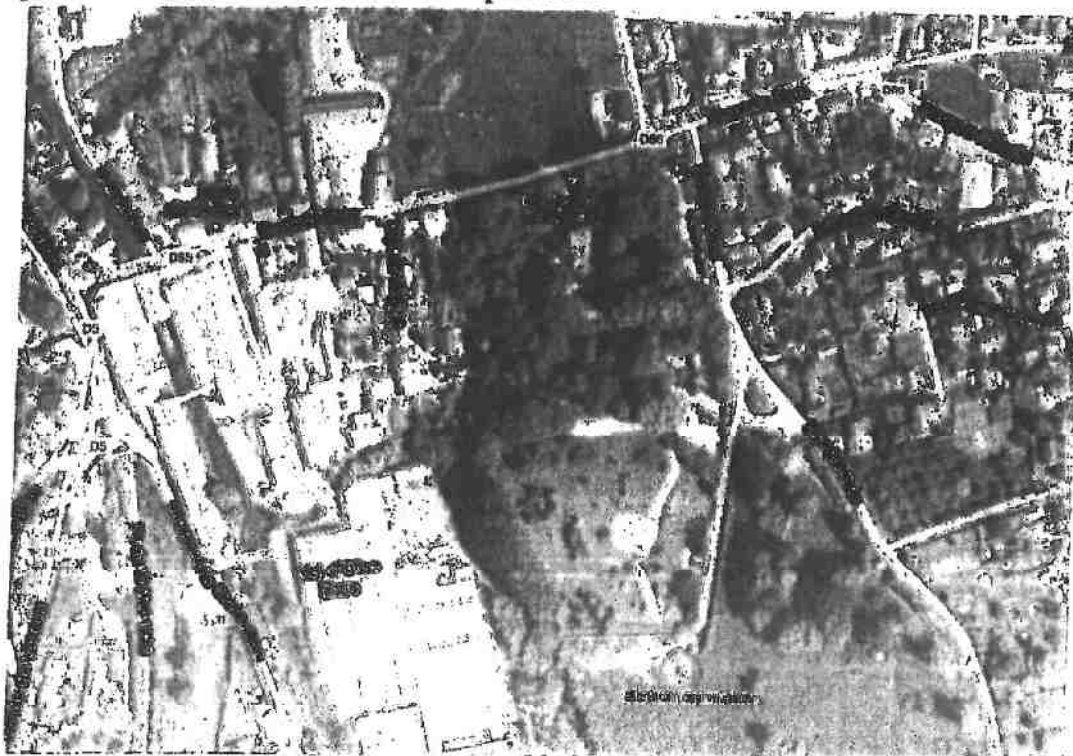
Elle porte sur trois points :

- Point A – la suppression de l'emplacement réservé « 2 », concernant l'extension de la station d'épuration, qui n'est plus justifié aujourd'hui ;
- Point B – la création d'un secteur Nd consécutif à la suppression de l'emplacement réservé « 2 » et l'adaptation du règlement sur ce secteur visant principalement à étendre les possibilités d'utilisation du sol en permettant l'aménagement dans les bâtiments existants des logement de fonction des personnes travaillant dans l'hôtel restaurant, le stationnement des véhicules liés aux activités de touristiques ( hôtel restaurant) et les installations à destination de loisirs et de sports ne comportant pas de construction.
- Point C – actualisation du règlement suite à l'entrée en vigueur le 01 mars 2012 de la surface de plancher

## B) Contenu de la modification

### 1 – Suppression de l'emplacement réservé « 2 »

Lors de l'élaboration de son PLU en 2006, la commune a instauré un emplacement réservé « 2 », d'une superficie de 18700m<sup>2</sup>, dans la zone N du PLU, zone naturelle, en vue de permettre l'extension de la station d'épuration.



*Un peu été annexé à la délibération du  
10 juillet 2013.*

*A Maire*

Les dernières études ont montré que les terrains réservés n'étaient plus nécessaires pour la réfection de la station d'épuration.

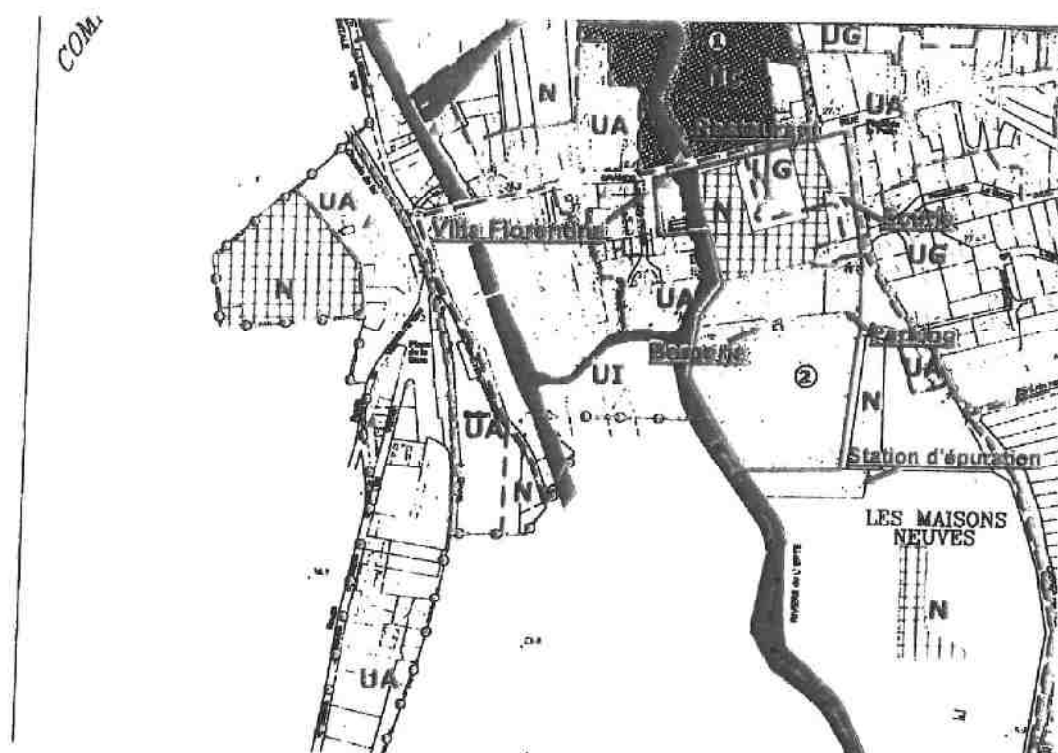
La commune envisage donc de libérer le foncier gelé en zone N du PLU par cet emplacement.

Les modifications apportées au PLU sont en conséquence les suivantes :

- Le plan de zonage et la liste des Emplacements Réservés sont modifiés pour supprimer cet emplacement réservé « 2 ».

## 2 - Création du secteur Nd

Du fait de la suppression de l'emplacement « 2 », la commune a décidé d'actualiser les principes d'aménagement sur ces terrains qui font partie du parc de la Villa Bourjolly ( Hotel Restaurant « Jardin d'Epicure ») constituant ainsi une seule unité foncière.



La commune souhaite créer un nouveau secteur Nd permettant le développement de l'activité touristique et économique déjà présente sur ce site.

Les nouvelles règles sur ce secteur donnent ainsi la possibilité d'aménager un parc de stationnement nécessaire à l'exploitation et au développement de l'hôtel restaurant.

Par ailleurs, en zone N l'implantation des constructions est très fortement limitée par le règlement, il existe cependant sur ce secteur Nd des bâtiments en bon état ( ancienne Bergerie). Dans ce contexte particulier, la commune souhaite donc laisser la possibilité de réutiliser les bâtiments existants afin de loger sur place les personnes travaillant dans l'hôtel restaurant.

Afin de permettre le développement des activités de sports et de loisirs tout en conservant le coté naturel du terrain, les installations à destination de sports et de loisirs ne comportant pas de constructions sont également autorisés sur le secteur.

Les modifications apportées au PLU sont en conséquence les suivantes :

- Le règlement et le plan de zonage sont modifiés pour créer ce secteur Nd.

### **3 – surface de plancher**

La réforme de la surface de plancher a été adoptée par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011.

Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

Cette réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme est entrée en vigueur le 1er mars 2012, soit en même temps que la réforme de la fiscalité de l'aménagement. Depuis cette date, la « surface de plancher » est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

Il convient donc aujourd'hui d'actualiser le règlement du PLU, en vue de basculer les dispositions exprimées en SHOB ou en SHON en « surface de plancher ».

Les modifications apportées au PLU sont en conséquence les suivantes :

- Le règlement est modifié pour remplacer les termes SHON et SHOB par surface de plancher

### **C) Conclusion**

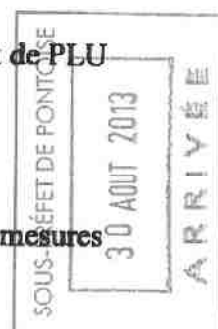
L'adaptation ponctuelle de certaines dispositions du plan local d'urbanisme apportée par cette modification est sans incidence sur l'économie générale du PLU. Ils s'inscrivent dans la cohérence générale du document d'urbanisme et ne remettent pas en cause les objectifs généraux définis dans le PADD.

La procédure modificative adoptée est donc parfaitement appropriée.

Conformément aux dispositions de l'article 123-13 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU modifié sera soumis à enquête publique par le Maire.

Le Conseil Municipal sera appelé à délibérer pour approuver cette modification.

Elle deviendra exécutoire après transmission au sous préfet et accomplissement des mesures de publicité.



Département du Val d'Oise

Commune de BRAY ET LU

# Plan Local d'Urbanisme



## REGLEMENT

*Réalisation*  
**Direction Départementale de l'Équipement**  
**S.A.T.O./S.A.E.T**

*en collaboration avec*  
**S.A.R.L. d'Architecture et d'Urbanisme**  
Anne GENIN et Marc SIMON



**PLU APPROUVE LE : 14 AVRIL 2006**

modifié le 1 juillet 2013. Le Maire,



## SOMMAIRE

|                                                                                                  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <u>TITRE I</u><br><u>DISPOSITIONS GENERALES.....</u>                                             | <u>3</u>  |
| <br>                                                                                             |           |
| <u>TITRE II</u><br><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</u>                       | <u>8</u>  |
| <br>                                                                                             |           |
| <u>CHAPITRE UA.....</u>                                                                          | <u>9</u>  |
| <u>CHAPITRE UEP.....</u>                                                                         | <u>19</u> |
| <u>CHAPITRE UG.....</u>                                                                          | <u>27</u> |
| <u>CHAPITRE UI.....</u>                                                                          | <u>36</u> |
| <br>                                                                                             |           |
| <u>TITRE III</u><br><u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER « AU ».....</u>            | <u>43</u> |
| <br>                                                                                             |           |
| <u>CHAPITRE AU.....</u>                                                                          | <u>44</u> |
| <br>                                                                                             |           |
| <u>TITRE IV</u><br><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A ».....</u>                | <u>49</u> |
| <br>                                                                                             |           |
| <u>CHAPITRE A.....</u>                                                                           | <u>50</u> |
| <br>                                                                                             |           |
| <u>TITRE V</u><br><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES « N ».....</u> | <u>58</u> |
| <br>                                                                                             |           |
| <u>CHAPITRE N.....</u>                                                                           | <u>59</u> |
| <br>                                                                                             |           |
| <u>ANNEXES.....</u>                                                                              | <u>68</u> |

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

CE REGLEMENT EST ETABLI CONFORMEMENT AUX ARTICLES L 123 ET R 123 DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX PLANS LOCAUX D'URBANISME.

**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

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

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

1- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

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

- Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R 111.3.2 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Article R 111.4 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules.
- Article R 111.14.2 relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R 111.15 relatif aux directives d'aménagement national.
- Article R 111.21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

(voir annexe II)

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

**ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

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

**UA** – Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont souvent construits en ordre continu.

**UEP** - Zone réservée principalement aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

**UG** - Zone à vocation principale d'habitat qui concerne les secteurs d'extension récents de la commune.

Elle comprend le secteur UGa.

**UI** - Zone qui accueille principalement des activités.

**2 – LA ZONE A URBANISER** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III est la suivante :

**AU** – zone à urbaniser sous la forme d'une opération d'ensemble à vocation principale d'habitat.

**3 - LES ZONES AGRICOLES** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les suivantes :

**A** - Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**4 - LES ZONES NATURELLES OU FORESTIERES** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont les suivantes :

**N** - Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend les secteurs : Na, Nb, Nc et Nd.

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

Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.

**Section 1 - Nature de l'Occupation du Sol**

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

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

**Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol**

Article 3 : Accès et voirie

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

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

**Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol**

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

**ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non conformité à celle-ci.

**Titre II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

**ZONES URBAINES**

## CHAPITRE UA

**CETTE ZONE RECOUVRE LES SECTEURS URBANISÉS DE LA  
COMMUNE A CARACTÈRE D'HABITAT, DE SERVICES ET  
D'ACTIVITÉS OU LES BÂTIMENTS SONT SOUVENT  
CONSTRUITS EN ORDRE CONTINU.**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

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

**PROTECTIONS – RISQUES ET NUISANCES**

**Plan de prévention des risques d'inondation dans les communes riveraines de l'Epte** approuvé par arrêté préfectoral du 20 septembre 2004, valant servitude d'utilité publique.

Les dispositions du PPRI s'imposent et notamment le règlement qui précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux occupations ou utilisations du sol en zones : bleue, verte, jaune et violette.

**Eléments paysagers à protéger** : le patrimoine local, les bâtiments remarquables, l'arbre isolé et les sentes identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage 1/2 font l'objet des protections prévues aux articles UA 3, UA 11 et UA 13, en application de l'article L 123.1-6° et - 7° du Code de l'Urbanisme.

***Pour information :***

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

**Terrains alluvionnaires compressibles.** Un liseré graphique matérialise, sur les plans de zonage 1/2 et 2/2 , des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe IV.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

#### **1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

#### **2 - VOIRIE**

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

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

#### **3 - SENTES PIETONNES**

Les sentes à préserver et celle à créer sont repérées au plan de zonage 1/2 en application de l'article L 123.1-6° du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

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

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

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

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

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

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

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

Toutefois, dans la zone d'alluvions tourbeuses compressibles, représentée par un liseré graphique aux plans de zonage 1/2 et 2/2, les maîtres d'ouvrage et les constructeurs devront s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome (voir notice jointe en annexe IV).

#### **b) - Eaux pluviales**

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

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

### **3 - AUTRES RESEAUX**

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

### **4 - COLLECTE DES DECHETS**

Pour les opérations comportant au moins 2 logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé dans la propriété ou intégré à l'immeuble en cas d'habitat collectif.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Elles peuvent cependant s'édifier en retrait lorsque des bâtiments voisins sont eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Dans ce cas, si une continuité bâtie doit être assurée à l'alignement des voies ou à la limite d'emprise des voies privées pour ne pas rompre un front bâti continu, elle sera matérialisée par des bâtiments ou des clôtures qui devront s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.

### **CAS PARTICULIERS**

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

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

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

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

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

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **3 mètres**.

#### **Longueur de vue (L)**

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de **4 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

### **CAS PARTICULIERS**

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

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes si la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de la limite séparative n'excède pas 3,50 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup>.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones etc...).
- aux modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Aucune prescription.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription.

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **9 m**.

Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé dans la limite de 2 mètres, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain. Dans ce dernier cas, la hauteur réglementaire doit être respectée en partie amont du bâtiment.

**CAS PARTICULIERS**

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

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

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

### **Aspect général, volume.**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

### **Couverture**

Les toitures seront réalisées, soit :

- en tuiles mécaniques plates pour les pentes de toiture inférieures à 35°,
- en tuiles plates pour les pentes de toiture supérieures à 35°,
- en zinc ;
- en ardoise pour la réfection à l'identique des toitures existantes.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas ;
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

### **Capteurs solaires**

La pose de capteurs solaires devra être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.

### **Murs**

#### **Enduits, revêtements :**

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...)

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

La suppression de crépi ancien, pour rendre visible un appareil qui n'était pas à l'origine destiné à l'être, est interdite.

### **Divers**

Les antennes paraboliques seront installées sur une façade non visible de la voie publique ou posées à même le sol dans un massif végétal.

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

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

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

### **Eléments remarquables du paysage**

**Les éléments du patrimoine local** localisés au plan de zonage 1/2 devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

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

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

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

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous la forme suivante :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Cette solution de remplacement est admise à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte-tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 mètres.

#### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

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

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

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

#### **BANDE PAYSAGERE A CRÉER** portée au plan de zonage 1/2 .

Elle devra comporter des arbres et des arbustes de haies d'essences locales suffisamment denses pour former un écran.

#### **ARBRE REMARQUABLE**

L'arbre isolé remarquable identifié au rapport de présentation et localisé au plan de zonage 1/2 devra être préservé en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

Cet arbre sera maintenu ou remplacé par un arbre d'essence identique.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le C.O.S maximal autorisé est de 0.70.

**CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.
- à la reconstruction d'immeuble sinistré dans la limite de la surface de plancher du bâtiment détruit.

## CHAPITRE UEP

### ZONE RESERVEE PRINCIPALEMENT AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE UEP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

**PROTECTIONS – RISQUES ET NUISANCES**

**Plan de prévention des risques d'inondation dans les communes riveraines de l'Epte** approuvé par arrêté préfectoral du 20 septembre 2004, valant servitude d'utilité publique.

Les dispositions du PPRI s'imposent et notamment le règlement qui précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux occupations ou utilisations du sol en zone jaune.

***Pour information :***

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

**Terrains alluvionnaires compressibles.** Un liseré graphique matérialise, sur les plans de zonage 1/2 et 2/2, des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe IV.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UEP 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

#### **1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

#### **2 - VOIRIE**

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

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

### **ARTICLE UEP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

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

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

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

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

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

**b) Eaux pluviales**

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

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

**3 - AUTRES RESEAUX**

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

**ARTICLE UEP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription

**ARTICLE UEP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX VOIES**

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ou en retrait d'au moins **6 m**.

Bande d'implantation figurant au plan de zonage 1/2 au lieudit « la Sablonnière ».

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la bande d'implantation, à l'exception de locaux annexes : garages (voitures et vélos), préau..... Dans ce cas, le retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques devra être respecté.

**CAS PARTICULIERS**

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

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

- Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

**REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

**Distance minimale (d)**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **3 mètres**.

**Longueur de vue (L)**

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de **4 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

**Bande d'implantation figurant au plan de zonage 1/2 au lieudit « la Sablonnière ».**

- Les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la bande d'implantation, à l'exception de locaux annexes : garages (voitures et vélos), préau.....qui pourront être édifiés au delà de cette bande d'implantation.

**CAS PARTICULIERS**

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant les pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc....)

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

Aucune prescription

#### **ARTICLE UEP 9 – EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription.

#### **ARTICLE UEP 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Aucune prescription.

#### **ARTICLE UEP 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **ARTICLE UEP 12 – STATIONNEMENT**

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

Pour les bâtiments recevant du public, les modalités de calcul du nombre d'aires de stationnement nécessaires pourront être adaptées en fonction du mode de fonctionnement alternatif de ces équipements.

**ARTICLE UEP 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES**

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

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

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

Les parcs de stationnement seront paysagers.

**SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UEP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Aucune prescription.

## CHAPITRE UG

**CETTE ZONE CONCERNE LES SECTEURS D'EXTENSION  
RECENTS DE LA COMMUNE OCCUPES PRINCIPALEMENT  
PAR DES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION**

**Elle comprend le secteur :**

**UGa : lotissement de la Grande Haie**

**qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 6,7  
et 11.**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

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

**PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

**Plan de prévention des risques d'inondation dans les communes riveraines de l'Epte** approuvé par arrêté préfectoral du 20 septembre 2004, valant servitude d'utilité publique.

Les dispositions du PPRI s'imposent et notamment le règlement qui précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux occupations ou utilisations du sol en zones : bleue, jaune et violette.

**Eléments paysagers à protéger :** le bâtiment remarquable, la plantation d'alignement, les haies, le verger et les sentes identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage 1/2 font l'objet des protections prévues aux articles UG 3, UG 11 et UG 13, en application de l'article L 123.1-6° et – 7° du Code de l'Urbanisme.

***Pour information :***

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

**Terrains alluvionnaires compressibles.** Un liseré graphique matérialise, sur les plans de zonage 1/2 et 2/2 , des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe IV.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

#### **1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

#### **2 - VOIRIE**

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

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

#### **3 - SENTES PIETONNES**

Les sentes à préserver et celle à créer sont repérées au plan de zonage 1/2 en application de l'article L 123.1-6° du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

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

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

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

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

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

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

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

Toutefois, dans la zone d'alluvions tourbeuses compressibles, représentée par un liseré graphique aux plans de zonage 1/2 et 2/2, les maîtres d'ouvrage et les constructeurs devront s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome (voir notice jointe en annexe IV).

#### **b) Eaux pluviales**

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

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

### **3 - AUTRES RESEAUX**

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

## **ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription

## **ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

### **ZONE UG sauf Secteur UGa**

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ou en retrait d'au moins **6 m.**

### **Secteur UGa**

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ou en retrait d'au moins **2 m.**

### **ZONE UG et Secteur UGa**

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone.

### **CAS PARTICULIERS**

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

|                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT<br/>AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### **ZONE UG sauf Secteur UGa**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

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

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **3 mètres**.

#### **Longueur de vue (L)**

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de **4 mètres**.

Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

### **CAS PARTICULIERS**

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

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes si la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de la limite séparative n'excède pas 3,50 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup>.

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

#### **Secteur UGa**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

#### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

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

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit.

##### **Longueur de vue (L)**

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à **4 m**

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

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

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

Aucune prescription

#### **ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription.

#### ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe 1 du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m.

#### CAS PARTICULIERS

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

#### ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Secteur UGa**

Les toitures seront réalisées en tuiles et les pentes seront comprises entre 38 et 42°. Les annexes auront une seule pente à 30°.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas ;
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les enduits qui recouvrent les maçonneries (parpaings, briques creuses...) seront ton pierre gris beige soutenu, talochés et/ou grattés.

Les menuiseries seront peintes.

#### Clôtures.

Les murs de clôture seront réalisés en pierres (moellons assisés) sur la rue principale et autour de la place.

L'arase supérieure du portail et du portillon sera horizontale.

#### **Zone UG et secteur UGa**

Les antennes paraboliques seront installées sur une façade non visible de la voie publique ou posées à même le sol dans un massif végétal.

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

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

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

#### **Elément remarquable du paysage**

Le bâtiment remarquable localisé au plan de zonage 1/2 devra impérativement être conservé ou reconstruit à l'identique.

Des travaux sur l'élément protégé au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques dudit élément.

Sa démolition en vue de sa suppression n'est pas autorisée.

#### **ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

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

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

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

**La plantation d'alignement, les haies et le verger** identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage 1/2 devront être préservées en application de l'article L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme.

Ces arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences identiques.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

**Le C.O.S. maximal autorisé est de 0.50.**

**CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.

## CHAPITRE UI

### ZONE DESTINEE A ACCUEILLIR PRINCIPALEMENT DES ACTIVITES

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les constructions ou installations à destination :**
  - . **d'habitation** hormis celles autorisées à l'article 2 ;
  - . **agricole**
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature** à l'exception de ceux admis à l'article 2.

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

**Sont autorisés sous conditions :**

- **Les constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés, dans la limite d'une surface de plancher de **150 m<sup>2</sup>** par logement.
- **Les dépôts liés aux activités autorisées** à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement et qu'ils ne soient pas visibles des espaces et voies publiques.

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

**PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

**Plan de prévention des risques d'inondation dans les communes riveraines de l'Epte** approuvé par arrêté préfectoral du 20 septembre 2004, valant servitude d'utilité publique.

Les dispositions du PPRI s'imposent et notamment le règlement qui précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux occupations ou utilisations du sol en zones : bleue et verte.

***Pour information :***

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

**Terrains alluvionnaires compressibles.** Un liseré graphique matérialise, sur les plans de zonage 1/2 et 2/2 , des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe IV.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

#### **1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

#### **2 - VOIRIE**

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

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

### **ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

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

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

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

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

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

**b) Eaux pluviales**

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

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

**3 - AUTRES RESEAUX**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux (électricité, téléphone.....) doivent être enterrés.

**ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription

**ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX VOIES**

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées (existantes ou à créer) ou en retrait.

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

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

**REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

**Distance minimale (d)**

La largeur (L) des marges d'isolement doit être au moins égale à 4 m.

### **CAS PARTICULIERS**

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylones, etc....).

#### **ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune prescription

#### **ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription

#### **ARTICLE UI 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **12 m**.

### **CAS PARTICULIERS**

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

#### **ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES**

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

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

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

**SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Aucune prescription.

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA**

**ZONE A URBANISER « AU »**

## CHAPITRE AU

### Quartier « la Croix Santé »

CETTE ZONE COMPREND DES TERRAINS  
NON EQUIPES DESTINES A UNE URBANISATION  
A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT SOUS LA  
FORME D' OPERATION D'ENSEMBLE

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

- Toutes les occupations et les utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles admises à l'article 2 ;

et en particulier :

- Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières
- Les décharges
- Les dépôts de toute nature.

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

L'ouverture de la zone à l'urbanisation et la définition de règles d'urbanisme dans la zone sont subordonnées à une modification du PLU.

Aucun type d'occupation ou d'utilisation du sol n'est en conséquence admis à l'exception :

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

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

**PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

**Plan de prévention des risques d'inondation dans les communes riveraines de l'Epte** approuvé par arrêté préfectoral du 20 septembre 2004, valant servitude d'utilité publique.

Les dispositions du PPRI s'imposent et notamment le règlement qui précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux occupations ou utilisations du sol en zone violette.

***Pour information :***

**Terrains alluvionnaires compressibles.** Un liseré graphique matérialise, sur les plans de zonage 1/2 et 2/2 , des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe IV.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Aucune prescription

**ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Aucune prescription

**ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription

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

Aucune prescription

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

Aucune prescription

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

Aucune prescription

**ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription

**ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Aucune prescription

**ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Aucune prescription

**ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT**

Aucune prescription

**ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES**

Aucune prescription

**SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Aucune prescription.

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

**ZONES AGRICOLES « A »**

## CHAPITRE A

### ZONE AGRICOLE A PROTÉGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ÉCONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES.

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public.

|                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A<br/>CONDITIONS PARTICULIERES</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, à raison d'un logement par exploitation et dans la limite d'une surface de plancher de 250 m<sup>2</sup>.
- L'extension et l'aménagement des habitations existantes régulièrement autorisées, sous réserve que la surface de plancher après extension n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.  
Sont exclus du bénéfice de cette disposition :
  - . les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri ;
  - . les constructions provisoires et les caravanes ;
  - . les constructions ayant une superficie de plancher hors œuvre nette inférieure à 60 m<sup>2</sup>.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone agricole et s'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.

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

**PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

**Plan de prévention des risques d'inondation dans les communes riveraines de l'Epte** approuvé par arrêté préfectoral du 20 septembre 2004, valant servitude d'utilité publique.  
Les dispositions du PPRI s'imposent et notamment le règlement qui précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux occupations ou utilisations du sol en zones : jaune, verte et violette.

**Eléments paysagers à protéger :** un arbre isolé, une haie et des sentes piétonnes identifiés au rapport de présentation et localisés aux plans de zonage 1/2 et 2/2, font l'objet des protections prévues aux articles A 3 et A 13 en application de l'article L 123.1-6° et - 7° du Code de l'Urbanisme.

*Pour information :*

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

**Terrains alluvionnaires compressibles.** Un liseré graphique matérialise, sur les plans de zonage 1/2 et 2/2, des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe IV.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

#### **SENTES PIETONNES**

Les sentes repérées aux plans de zonage 1/2 et 2/2 devront être préservées en application de l'article L 123.1-6° du Code de l'urbanisme.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

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

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

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

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

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

Toutefois, dans la zone d'alluvions tourbeuses compressibles, représentée par un liseré graphique aux plans de zonage 1/2 et 2/2, les maîtres d'ouvrage et les constructeurs devront s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome (voir notice jointe en annexe IV).

##### **b) Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires au stockage et à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

### 3 - AUTRES RESEAUX

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

#### ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

#### ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

#### CAS PARTICULIERS

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abri-bus, pylones, etc...)

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

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

#### REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

##### Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **6 mètres**.

#### CAS PARTICULIERS

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

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

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abri-bus, pylones, etc...).

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

Aucune prescription.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur (H) des constructions définie en annexe 1 du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m.

**CAS PARTICULIERS**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole, ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

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

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

Tout projet devra faire l'objet, lors de son élaboration, d'une attention particulière tant sur la qualité architecturale, qu'à son intégration dans le paysage.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **ARTICLE A 12- STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

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

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

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

**L'ARBRE ISOLE REMARQUABLE et LA HAIE** identifiés au rapport de présentation et localisés au plan de zonage 1/2 devront être préservés en application de l'article L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme.

Ces arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences identiques.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

La notion de C.O.S. n'est pas applicable aux constructions autorisées dans la limite des surfaces de plancher définies à l'article 2.

**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

**ZONES NATURELLES OU**

**FORESTIERES « N »**

## CHAPITRE N

**CETTE ZONE NATURELLE OU FORESTIERE EST PROTEGEE  
EN RAISON DE LA QUALITE DES SITES, DES MILIEUX  
NATURELS ET DES PAYSAGES**

**Elle comprend les secteurs :**

**Na : où les constructions strictement nécessaires à l'activité agricole peuvent être admises et le changement de destination des bâtiments de l'exploitation agricole repérés au plan de zonage 2/2 , sous certaines conditions.**

**Nb : franges jardinées, chemin des Prés.**

**Nc : aires de loisirs et de sports.**

**Nd : aire liée au parc de la Villa Bourjolly**

**qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 1, 2,7, 10 et 11.**

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

- Les constructions ou installations à destination :

. d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2 ;

. d'hôtellerie

. de commerce et d'artisanat

. de bureaux et de services

. de locaux industriels

. d'entrepôts

. agricole hormis celles autorisées à l'article 2.

L'exploitation agricole repérée sur le plan de zonage 2/2, secteur Na, n'est pas concernée par ces dispositions.

Toutefois, le changement de destination des bâtiments ne sera pas admis pour la création de locaux industriels et d'entrepôts.

- La démolition de bâtiments et de clôtures dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés.

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

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

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

- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public à l'exception des installations admises à l'article 2 dans le secteur Nc.

|                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A<br/>CONDITIONS PARTICULIERES</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Sont autorisés sous conditions :**

**Zone N sauf secteurs Na , Nb , Nc et Nd**

- L'extension et l'aménagement des habitations existantes régulièrement autorisées, sous réserve que la surface de plancher après extension n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- . les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri ;
- . les constructions provisoires et les caravanes ;
- . les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60 m<sup>2</sup>.

**Zone N**

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle, s'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone et sous réserve d'une bonne intégration au paysage.

**Secteurs Na**

- Les constructions ou installations strictement nécessaires à l'activité agricole ;
- Les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, à raison d'un logement par exploitation et dans la limite d'une surface de plancher de 250 m<sup>2</sup>.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles de l'exploitation repérés sur le plan de zonage 2/2 si les transformations et les installations n'ont pas pour effet de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique et ne portent pas atteinte au respect de l'environnement et aux paysages.

Ces secteurs sont localisés dans le site classé de la vallée de l'Epte. Toute autorisation d'utilisation du sol en site classé est soumise à l'accord du Ministre chargé des sites.

**Secteur Nb**

- Les constructions à usage d'abri de jardin sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 10 m<sup>2</sup> par jardin.

**Secteur Nc et Nd**

- Les installations à destination de loisirs et de sports ne comportant pas de construction à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement et ne soient pas susceptibles de provoquer la pollution de la nappe phréatique.

**Secteur Nd**

-La réutilisation des bâtiments existants à usage d'habitation pour les personnels travaillant dans l'activité d'hôtellerie et de restauration à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.

- Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités d'hôtellerie et de restauration sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

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

**PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

**Cette zone présente des risques d'effondrement liés à la présence de carrières.**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage 1/2 un secteur présentant des risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

A l'intérieur de cette zone, les projets de construction font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières (IGC). Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111.2 du Code de l'urbanisme.

**Protection du captage d'eau potable.** Le captage d'eau potable a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique le 23 juin 1987. Un liseré graphique matérialise sur les plans de zonage 1/2 et 2/2 les périmètres de protection qui ont été délimités dans le cadre de cette DUP. Toutes mesures devront être prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique. L'arrêté préfectoral, du 23 juin 1987, joint aux annexes du PLU, précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux périmètres de protection.

**Plan de prévention des risques d'inondation dans les communes riveraines de l'Epte** approuvé par arrêté préfectoral du 20 septembre 2004, valant servitude d'utilité publique.

Les dispositions du PPRI s'imposent et notamment le règlement qui précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux occupations ou utilisations du sol en zones : bleue, jaune, verte et violette.

**Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.** En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera interdite.

**Eléments paysagers à protéger :** les bâtiments remarquables du domaine de Lû, les éléments du patrimoine local, les haies arbustives, les talus plantés et les sentes identifiés au rapport de présentation et localisés sur les plans de zonage 1/2 et 2/2 font l'objet des protections prévues aux articles N 3, N 13 et N 11 en application de l'article L 123.1 – 6° et 7° du Code de l'urbanisme.

***Pour information :***

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

**Terrains alluvionnaires compressibles.** Un liseré graphique matérialise, sur les plans de zonage 1/2 et 2/2, des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe IV.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les sentes repérées aux plans de zonage 1/2 et 2/2 devront être préservées en application de l'article L 123.1.6° du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - EAU POTABLE

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

#### 2 - ASSAINISSEMENT

##### a) Eaux usées

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

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

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

Toutefois, dans la zone d'alluvions tourbeuses compressibles, représentée par un liseré graphique aux plans de zonage 1/2 et 2/2, les maîtres d'ouvrage et les constructeurs devront s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome (voir notice jointe en annexe IV).

**Protection du captage d'eau potable.** Un liseré graphique matérialise les périmètres de protection du captage d'eau potable sur les plans de zonage 1/2 et 2/2. Le traitement des eaux usées doit assurer la protection du captage d'eau potable contre tout risque de pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine. Les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux périmètres de protection, contenues dans l'arrêté préfectoral du 23 juin 1987, doivent être respectées.

##### b) Eaux pluviales

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

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

### **3 - AUTRES RESEAUX**

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

#### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

#### **CAS PARTICULIERS**

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abri-bus, pylônes, etc...)

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

##### **Zone N sauf secteur Nb**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

#### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

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

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 6 mètres.

**Secteur Nb**

Les constructions à usage d'abri de jardin peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait.

**CAS PARTICULIERS**

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

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

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abri-bus, pylônes, etc...).

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

Aucune prescription

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Zone N sauf secteur Nb**

La hauteur (H) des constructions définie en annexe 1 du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m.

**CAS PARTICULIERS**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

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

**Secteur Nb**

La hauteur (H) des constructions, à usage d'abri de jardin, définie en annexe 1 du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 2,20 m.

**Zone N et secteurs Na, Nb, Nc et Nd**

**CAS PARTICULIERS**

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

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

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

Le site classé de la vallée de l'Epte s'étend sur la quasi-totalité de la zone naturelle, classée en « N », et sur les secteurs « Na ». Toute construction ou installation nouvelle en site classé devra faire l'objet, lors de l'élaboration d'un projet, d'une attention particulière tant sur la qualité architecturale, qu'à son intégration dans le paysage.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Eléments remarquables du paysage**

Les bâtiments remarquables du domaine de Lû et les éléments du patrimoine local localisés aux plans de zonage 1/2 et 2/2 devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés, s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

## ARTICLE N 12- STATIONNEMENT

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

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

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

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

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

### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

**LES HAIES ARBUSTIVES ET LES TALUS PLANTES** identifiés au rapport de présentation et localisés aux plans de zonage 1/2 et 2/2 devront être préservés en application de l'article L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme. Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences identiques.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

La notion de C.O.S. n'est pas applicable aux constructions autorisées dans la limite des surfaces de plancher définies à l'article 2.

## ANNEXES

|            |                                                                                                                                           |           |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I</b>   | <b>Définitions</b>                                                                                                                        | <b>1</b>  |
| <b>II</b>  | <b>Rappel des articles du Code de l'Urbanisme qui restent applicables complémentirement aux dispositions du PLU</b>                       | <b>24</b> |
| <b>III</b> | <b>Normes de stationnement</b>                                                                                                            | <b>26</b> |
| <b>IV</b>  | <b>Terrains alluvionnaires compressibles</b>                                                                                              | <b>34</b> |
|            | <b>Mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – retrait gonflement des sols argileux</b> | <b>35</b> |
| <b>V</b>   | <b>Les arbres, arbustes et haies d'essences locales</b>                                                                                   | <b>37</b> |

## ANNEXE I - DEFINITIONS

### SOMMAIRE

|                                                 | Pages |
|-------------------------------------------------|-------|
| Zonage                                          | 2     |
| Occupation du sol                               | 5     |
| Voirie                                          | 6     |
| Terrain                                         | 8     |
| Implantation, forme et volume des constructions | 12    |
| Hauteur                                         | 18    |
| Coefficient d'occupation du sol                 | 20    |
| Divers                                          | 22    |

### INDEX ALPHABETIQUE DES MOTS ET EXPRESSIONS

| DESIGNATION                       | PAGE | DESIGNATION                    | PAGE |
|-----------------------------------|------|--------------------------------|------|
| Adaptations Mineures              | 22   | Marge d'isolement              | 15   |
| Affouillement de sol              | 5    | Mise en demeure d'acquérir     | 22   |
| Alignement                        | 5    | Parcelle                       | 8    |
| Coefficient d'occupation du sol   | 20   | Préemption urbain (Droit de)   | 22   |
| Déclaration d'utilité publique    | 22   | Secteur                        | 2    |
| Dérogation                        | 22   | Servitude d'utilité publique   | 23   |
| Emplacement réservé               | 4    | Surface hors oeuvre nette      | 21   |
| Emprise et plate forme d'une voie | 7    | Superficie du terrain          | 9    |
| Espace boisé classé               | 4    | Terrain                        | 8    |
| Exhaussement de sol               | 5    | Voirie et réseaux divers (VRD) | 11   |
| Groupe d'habitations              | 5    | Zonage                         | 2    |
| Hauteur                           | 18   | Zone                           | 2    |
| Installations classées            | 5    | Zone naturelle                 | 3    |
| Largeur de façade                 | 16   | Zone urbaine                   | 2    |
| Limites séparatives d'un terrain  | 13   | Zone d'activité                | 3    |
| Lotissement                       | 5    | Zone non aedificandi           | 7    |

## ZONAGE

**Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.**

### ZONAGE

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

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

### ZONE

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

### SECTEUR

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

### ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. : UA, UG, ...).

### ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser dite zone « AU » les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

### **ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Dites zones « N », elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

### **ZONES AGRICOLES**

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

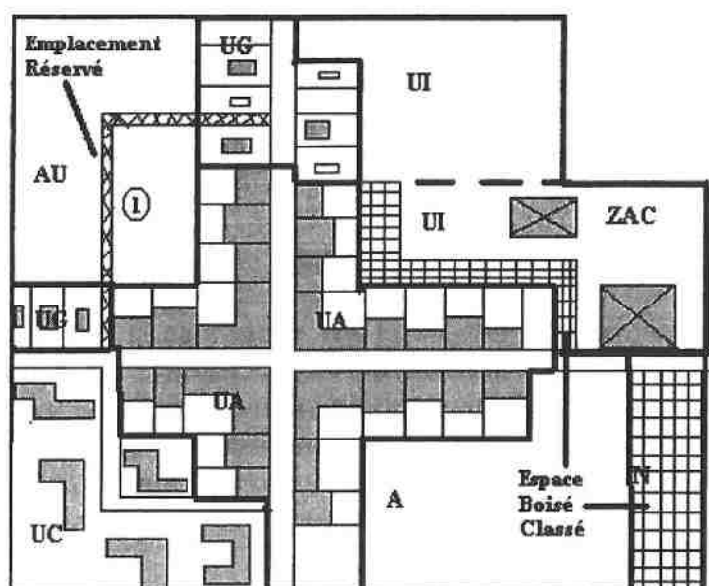
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

### **ZONES D'ACTIVITES**

Ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, des entreprises ou des bureaux. Elles sont désignées par le sigle UI.

Une zone industrielle est une zone d'activités recevant plus particulièrement les entreprises industrielles.

Ce zonage se justifie lorsque les entreprises existantes ou susceptibles d'être implantées gèrent des nuisances (sonores, olfactives, ...) rendant délicate leur intégration avec les habitations.



#### EMPLACEMENT RESERVE :

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général ( hôpital, école, voie,...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

#### ESPACE BOISE CLASSE :

Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés ( bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol ( habitation, lotissement, dépôt, camping,....). Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.

## OCCUPATION DU SOL

### AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

### EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

### GROUPE D'HABITATIONS :

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

### INSTALLATION CLASSEE :

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du code de l'environnement

### LOTISSEMENT :

C'est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considéré comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

## VOIRIE

### VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le POS prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

### VOIE PRIVEE

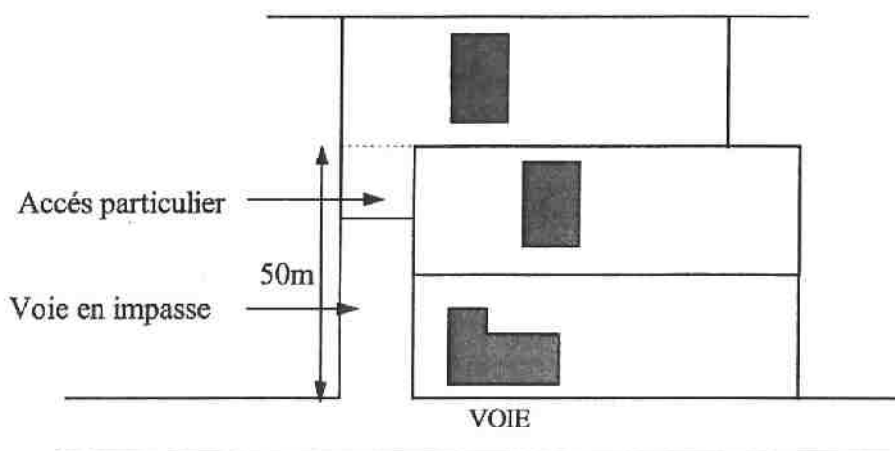
Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

### VOIE EN IMPASSE

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

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

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

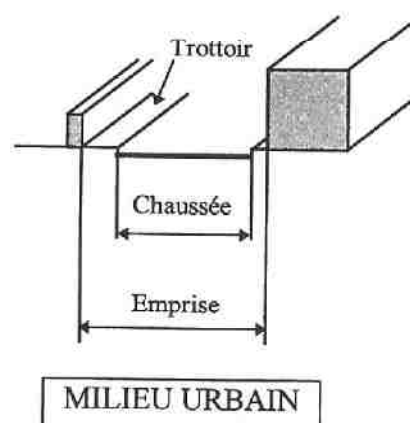
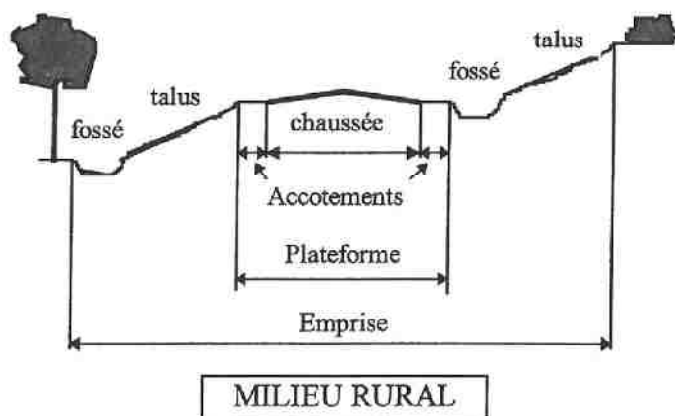


**ZONE NON AEDIFICANDI :**

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

**EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



## TERRAIN

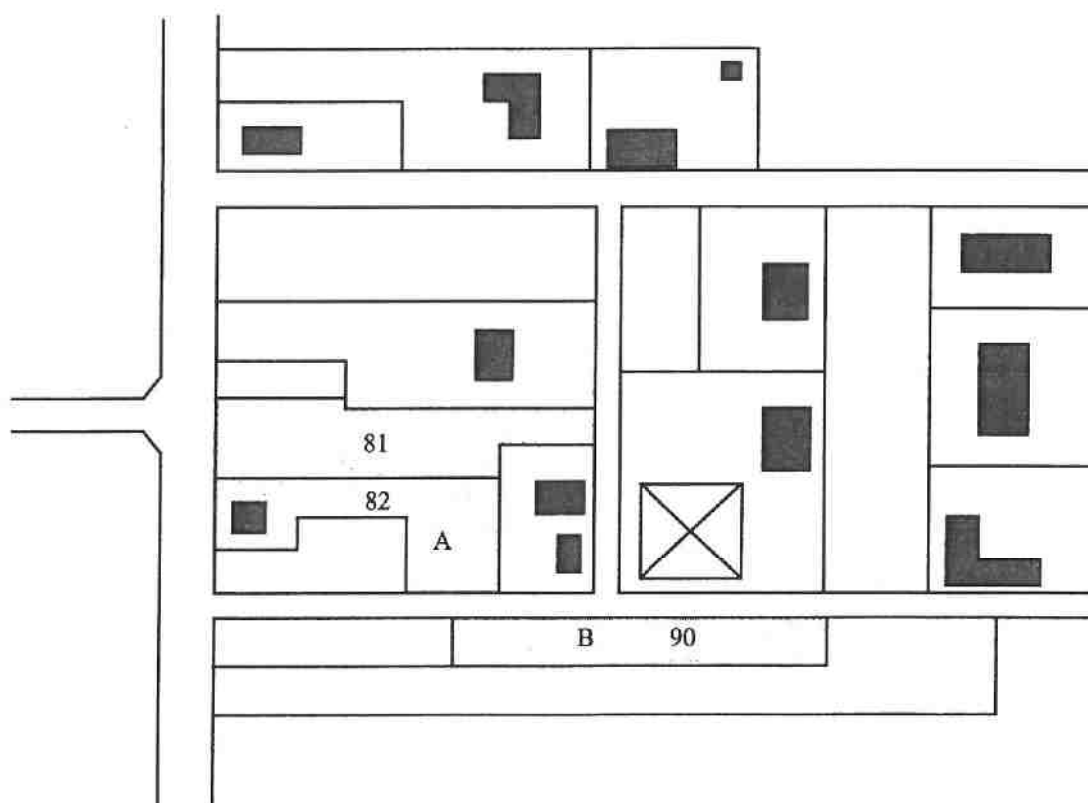
Il convient de distinguer :

### LA PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire . Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

### LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

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



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN** constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

## SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS, etc...) est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie :

1°) la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

Est par conséquent déduite la superficie située :

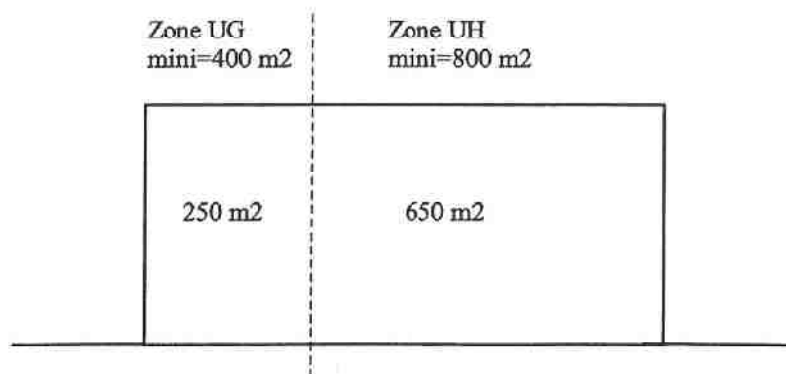
- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies.
- dans un élargissement prévu au P.L.U.
- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la cession gratuite du terrain nécessaire à l'élargissement, le redressement ou la création de voies publiques, dans la limite de 10% de la surface du terrain. Dans ce cas la superficie ainsi cédée gratuitement est prise en compte pour le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) ( art.R332.15 du code de l'urbanisme).

2) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée ( art. R 123-10 du code de l'urbanisme)

### TERRAIN SITUE DANS DEUX ZONES URBAINES

Exemple :



Une unité foncière de 900m<sup>2</sup> se trouve en partie en zone UG (250m<sup>2</sup>) et en zone UH (650m<sup>2</sup>)

La partie UG est normalement inconstructible si le P.L.U. exige dans cette zone un minimum de 400m<sup>2</sup>.

La partie UH est également inconstructible s'il y faut un minimum de 800m<sup>2</sup>.

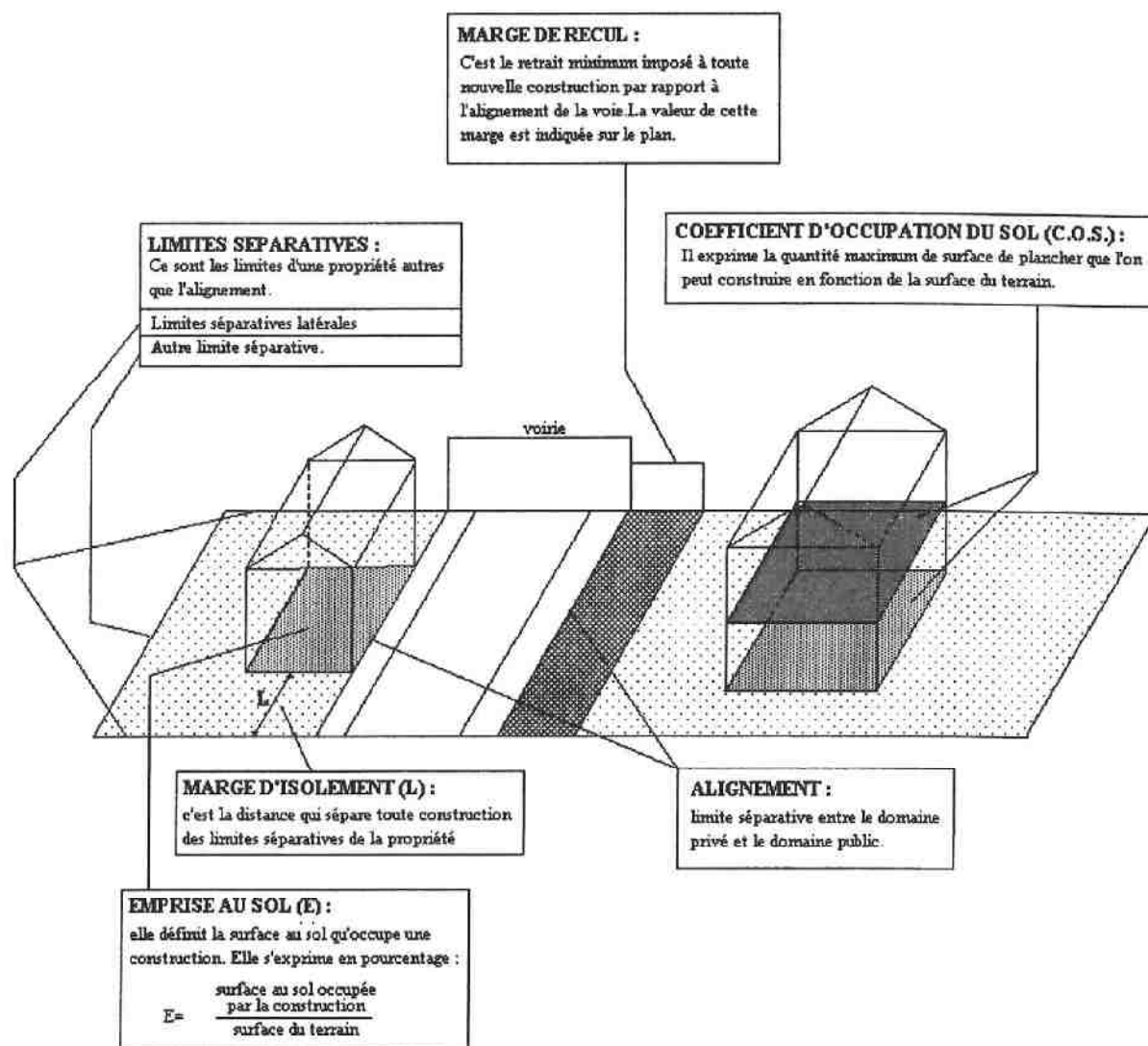
L'ensemble (900m<sup>2</sup>) peut être constructible si les articles UG 5 et UH 5 prévoient que les caractéristiques minimales retenues sont celles de la zone dans laquelle se situe la plus grande partie du terrain ( dans le cas présent UH : minimum 800m<sup>2</sup>).

### VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

## IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Voir définitions et exemples pages suivantes.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...). Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan d'occupation des sols ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...).

Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant son approbation. Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc...).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie.

## LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Exemples : Les limites latérales figurent en gras.

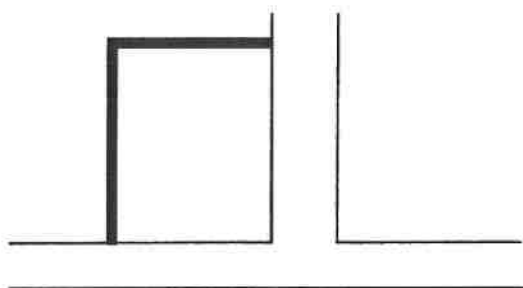


Fig 1

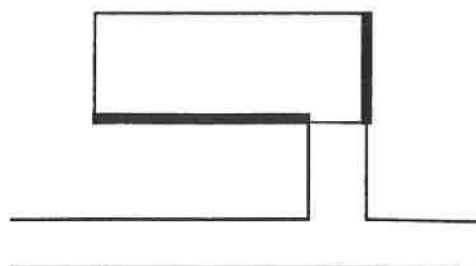


Fig 2

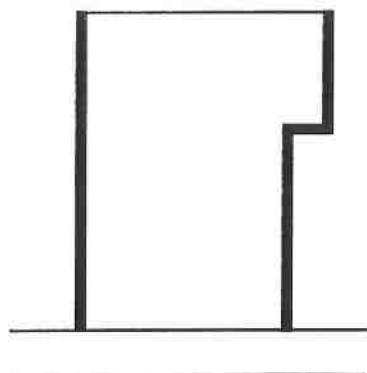


Fig 3

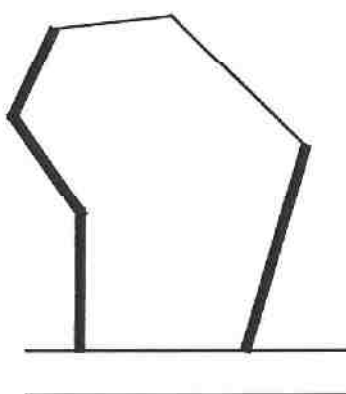


Fig 4

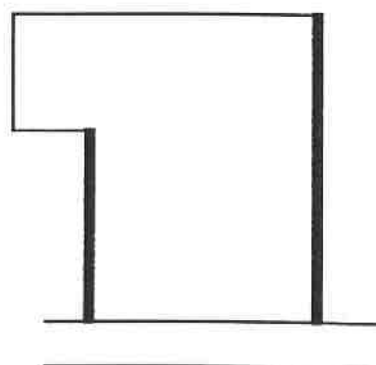


Fig 5

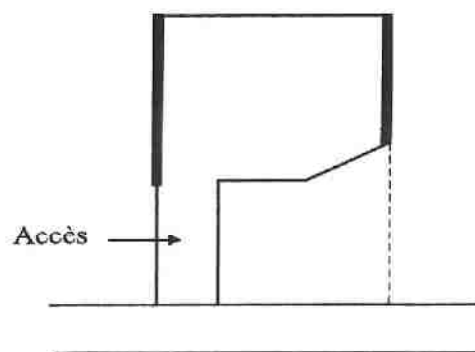


Fig 6

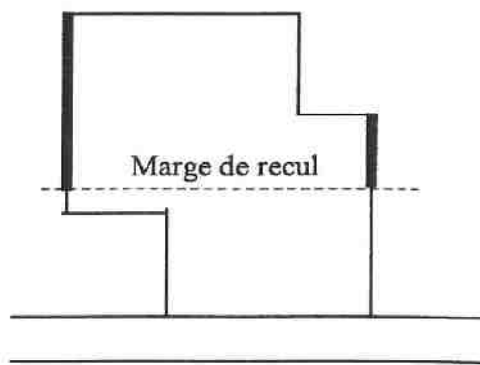


Fig 7

## MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

### Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies ( sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone ). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois ( hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

### Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

### Pièces d'habitation ou de travail

Ce sont, pour l'application des présentes règles, les pièces dans lesquelles des personnes peuvent séjourner de façon non occasionnelle dans l'exercice d'une activité familiale ou professionnelle, telles que séjours, chambres, cuisines, bureaux, ateliers, etc ...

En sont par conséquent exclus les salles de bains, cabinets d'aisance, circulations, dégagements, rangements, etc...

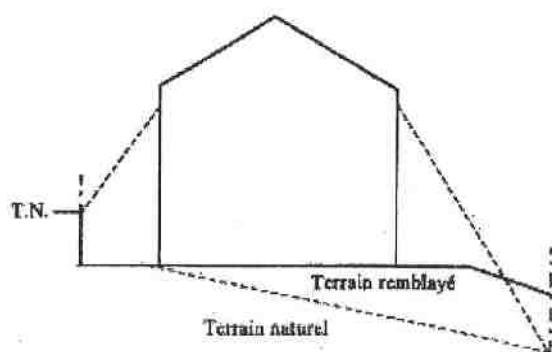
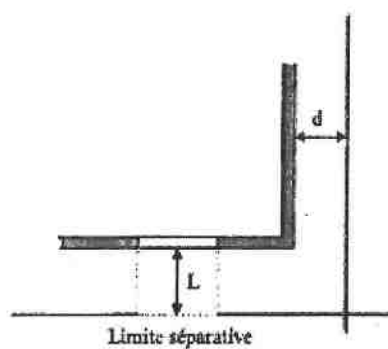
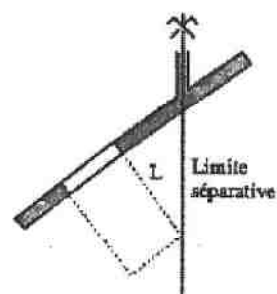
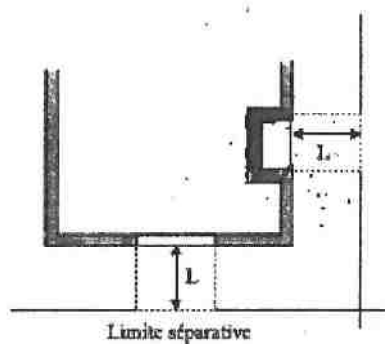
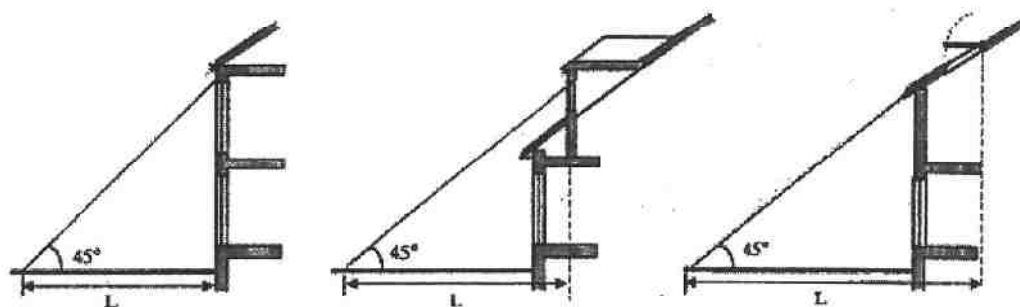
Ne sont pas prises en compte les baies dont l'appui est situé à plus de 1m90 au-dessus du plancher de la pièce, ainsi que les jours de souffrance à châssis fixe et verre translucide.

### Niveau du terrain naturel

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

### Marge spéciale d'isolement

Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.



## MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

**·de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...).**

**·de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface de plancher est inférieure à 60m<sup>2</sup>**

·d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante

·d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante

## GROUPES DE CONSTRUCTIONS

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain ,celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

## HAUTEUR

### HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H).

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

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

### HAUTEUR TOTALE (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

### CAS PARTICULIERS :

Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère :

Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

Les marges de recul par rapport à l'alignement ou d'isolement par rapport aux limites séparatives seront mesurées par rapport à tout point du bâtiment.

### TERRAIN NATUREL

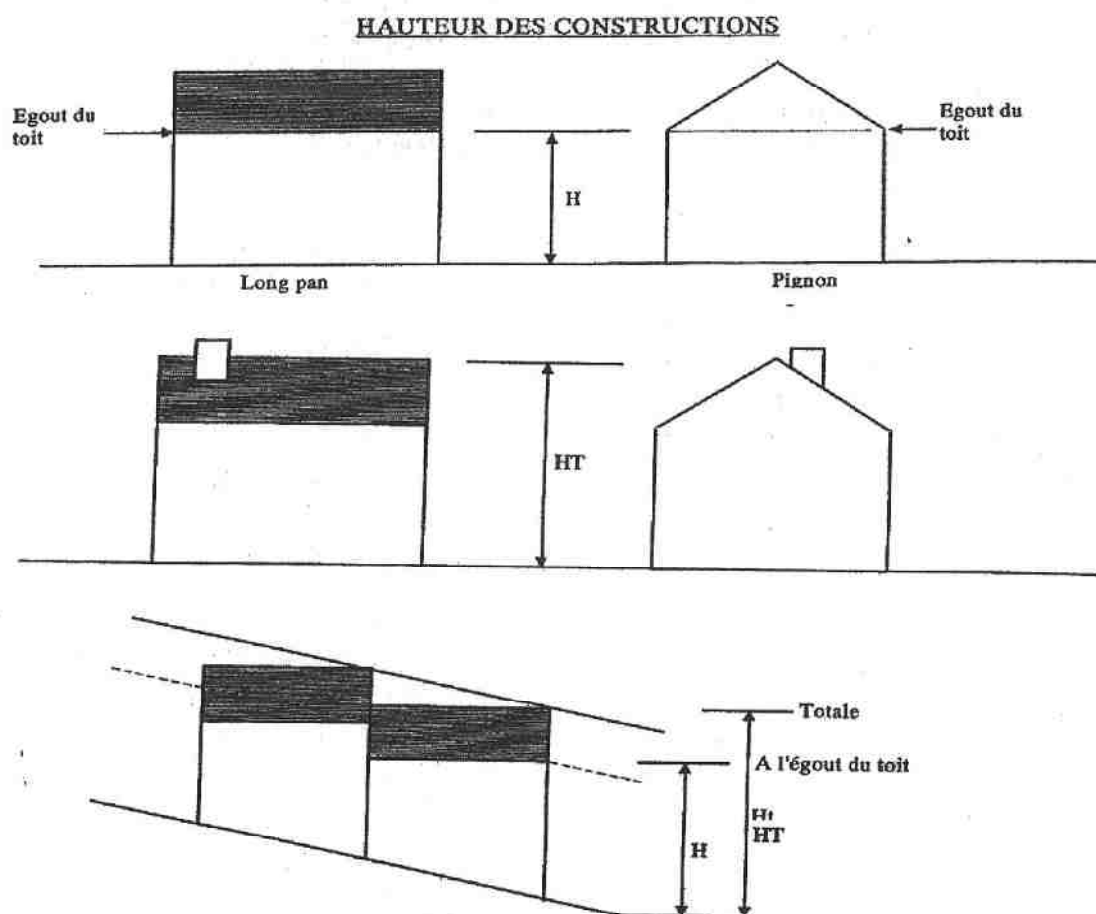
On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

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

## SOL FINI

La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage du terrain, par celle de sol fini.

Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction



## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

### **C.O.S. :**

C'est le rapport entre la surface de plancher (définie ci-après) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit :  $1000\text{m}^2 \times 0,30 = 300 \text{ m}^2$  de plancher.

**SURFACE DE PLANCHER :**

C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. ».

Voir circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme

NOR : DEVL1202266C

## DIVERS

### ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

### DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

### DEROGATION :

Les règles définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

### MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

C'est un instrument de politique foncière, se substituant aux zones d'intervention foncière (ZIF.), institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquérir.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

**SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :**

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU

## ANNEXE II

### RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

#### ( C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GENERALES )

**Article R 111.2** – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**Article R 111.3.2** – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R 111.4** – Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- A la réalisation d'installations propres à assurer la stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Article R 111.14.2** – Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 76.629 du 10.07.1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R 111.15** – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983, ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b de 2<sup>ème</sup> alinéa de l'ancien article R 122.22.

**Article R 111.21** – Le permis de construire 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.

## ANNEXE III – NORMES DE STATIONNEMENT

Les besoins en places de stationnement pour certaines activités varient en fonction des possibilités de desserte par les transports en commun.

Un secteur bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun lorsqu'il existe à moins de 300 m une gare SNCF – RER ou un ou des arrêts de bus situés sur des lignes desservant des lieux de centralité importants avec une fréquence de passage et des amplitudes horaires satisfaisantes.

La desserte est moyenne lorsque la gare ou les arrêts de bus sont situés entre 300 et 600m ou lorsque les lignes de transport en commun ne desservent pas des pôles importants ou avec une fréquence de passage et amplitudes horaires peu satisfaisantes.

La desserte est mauvaise dans les autres cas.

### 1 – LOGEMENTS

Il sera prévu au minimum :

#### a) Maisons individuelles :

2 places par logement.

#### b) Logements collectifs :

- 2 places par logement de 3 pièces principales et plus.

- 1,5 place par logement jusqu'à 2 principales

*Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.*

#### c) Stationnement deux roues :

1 % minimum de la surface de plancher dans les immeubles d'habitation collectifs devra être affecté au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

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

1 place par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

**Stationnement des visiteurs :**

Pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.

**2 – BUREAUX ET PROFESSIONS LIBERALES**

Nombre de places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- moyenne desserte : 24 places

*Stationnement deux roues :*

0,3% de la surface de plancher devra être affectée au remisage des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

**3 – INDUSTRIES ET ACTIVITES ARTISANALES**

Les besoins en place de stationnement pour les industries varient surtout en fonction du type de l'industrie, de la situation géographique et des possibilités de desserte en transport en commun.

Lorsqu'on trouve à l'intérieur d'un même établissement des locaux de plusieurs types :

- Bureaux : administratifs, commerciaux, bureaux d'étude, laboratoires, ...
- Ateliers de fabrication et d'outillage.
- Magasins et entrepôts.

Les normes de stationnement sont calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement.

Il doit être prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

**a) Bureaux :**

Mêmes normes que les bureaux isolés ( voir paragraphe 2)

**b) Ateliers de fabrication :**

Nombre de places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

|                  | DENSITE<br>< 30 m <sup>2</sup> /emploi | DENSITE<br>>30 m <sup>2</sup> / emploi |
|------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Moyenne desserte | 16                                     | 13                                     |

**c) Magasins – entrepôts :**

**Stationnement deux roues :**

0,3% de la surface de plancher devra être affectée au remisage des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

**4 – ATELIERS DE REPARATION – DEPOTS – ENTREPOTS**

**a) Ateliers de réparation :**

10 pl/1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**b) Dépôts – exposition vente :**

Nombre de places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

**Moyenne desserte: 18**

**c) Entrepôts avec activité de livraison-exposition :**

4 pl/1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**5 – COMMERCES**

**a) Commerces isolés**

Nombre de places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

Alimentaires :

Moyenne et mauvaise desserte: 16 places

Autres dont boutiques de stations services : 24 places.

**b) Surfaces commerciales supérieures à 2000 m<sup>2</sup> :**

Moyenne et mauvaise desserte: 54 places.

**Stationnement deux roues (pour personnel)**

Pour les surfaces commerciales dont la surface de plancher est supérieure à 200 m<sup>2</sup>, 0,3 % de cette surface de plancher devra être affectée au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles.

**c) Marchés :**

20 places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les véhicules de livraison

**6 – EQUIPEMENTS DIVERS :**

**a) Hôtels :**

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

**b) Restaurants :**

moyenne ou mauvaise desserte : 3 pl/10 m<sup>2</sup> de salle.

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

**c) Camping et stationnement des caravanes :**

1 place par emplacement de tente ou de caravane.

**7 – EQUIPEMENTS SCOLAIRES**

**a) Enseignement supérieur :**

20 places de stationnement pour 100 personnes (enseignants, étudiants et personnel).

**b) Lycée et C.E.S. :**

- 1 place de stationnement pour 20 élèves.

- 1 emplacement de car devant l'entrée.

**c) Ecole primaire ou école maternelle :** 1 place par classe et par emploi administratif

Stationnement deux roues (couvert) :

0,1 m<sup>2</sup> par élève.

## 8 – EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

### a) Hôpitaux, cliniques :

50 places pour 100 lits si moyenne ou mauvaise desserte .

### b) Foyers de personnes âgées – Maison de retraite

(Il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente) :

Nombre de places :

- **Pensionnaires** : 2 % du nombre de chambres,
- **Visiteurs** : 10 % du nombre de chambres,
- **Personnel** : 40 % du nombre de personnes employées.

### c) Foyers de travailleurs :

#### Véhicules automobiles :

1 place pour 3 lits si moyenne ou mauvaise desserte.

#### Deux – roues (abris obligatoirement couverts) :

1 place pour 4 lits dans le cas contraire.

### d) Crèches – Halte garderies :

- **Crèche de 60 berceaux** : Personnel 6 places,  
Parents 2 à 10 places selon la desserte.
- **Crèche de 40 berceaux** : Personnel 4 places,  
Parents 2 à 7 places selon la desserte.
- **Halte garderie 20 pl.** : Personnel 2 places,  
Parents 2 à 3 places selon la desserte.

### e) Centres de P.M.I. :

- **Petit centre** : Personnel 2 places
- **Grand centre** : Personnel 5 places  
Visiteurs 2 à 3 places selon la desserte.

## 9 – EQUIPEMENTS CULTURELS ET CULTUELS

### SALLES DE SPECTACLES :

#### a)- Théâtre, spectacle à vocation de l'agglomération :

**Personnel :** 1 place voiture pour 30 à 40 employés.

**Public :** 1 place voiture pour 3 places de spectateurs,  
1 place deux roues pour 10 places de spectateurs,  
1 place car pour 140 places de spectateurs.

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

En centre ville avec bonne desserte : idem théâtres, mais 1 place voiture pour 5 places de spectateurs.

En périphérie : idem théâtres.

### SALLES DE REUNIONS OU SALLES POLYVALENTES :

#### a) Salle de congrès :

Idem théâtres.

#### b) Salle polyvalente à vocation locale :

Idem salles de spectacles à vocation locale.

#### c) Salle de réunion, lieu de culte, discothèque, etc... :

1 place voiture pour 3 personnes.

## 10 – EQUIPEMENTS SPORTIFS

### STADES :

#### Automobiles :

- 40 places par terrain de rugby,
  - 30 places par terrain de football,
  - 10 % de l'emprise dans les autres cas (terrain + dégagement normalisé).
  - 1 place par 5 places de tribunes (pouvant être réduit jusqu'à 1 place par
- 10 places si le stationnement est possible sur la voirie).

#### Deux roues :

- 10 places par terrain,
- 1 place pour 20 places de tribunes.

#### Cars :

- Stade sans tribune : 1 emplacement par terrain peut être prévu en réduisant le nombre de places VP (véhicules particuliers) d'une surface équivalente.
- Stade avec tribunes : 1 emplacement par terrain en plus des VP.

**TENNIS :**

- 2 places VP par court,
- 1 place deux roues par court,
- 1 emplacement de car par équipement.

**GYMNASE :**

- 28 pl. pour 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les véhicules particuliers
- 20 places deux roues par gymnase (devant l'entrée)
- 1 à 2 emplacements de cars matérialisés

**11 – PISCINES, PATINOIRES**

**Véhicules particuliers :**

| Stationnement des visiteurs       | Localisation centrale<br>bonne desserte      | Localisation périphérique<br>mauvaise desserte |
|-----------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Piscine</b>                    | 1 place pour 200 m <sup>2</sup><br>de bassin | 1 place pour 100 m <sup>2</sup><br>de bassin   |
| <b>Patinoire</b>                  | 1 place pour 250 m <sup>2</sup><br>de piste  | 1 place pour 125 m <sup>2</sup><br>de piste    |
| <b>Stationnement du personnel</b> | 0,5 place par personne                       | 1 place par personne                           |

**Deux roues :**

- 1 place pour 5 m<sup>2</sup> de bassin ou de piste,
  - 2 à 3 places pour 5 m<sup>2</sup> de bassin pour les piscines avec solarium.
- Ces emplacements doivent obligatoirement être situés devant l'entrée.

**Cars**

1 à 2 emplacements, soit devant l'entrée soit dans le parc de stationnement avec réservation devant l'entrée pour charger et décharger.

**12 – AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS**

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte-tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

### 13- CAS PARTICULIERS

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que la stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

### 14 – CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

- Supermarchés et centres commerciaux :
- 5,00m x 2,50m + 7,00m de dégagement
- Emplacements privés :
- dimensions normales 5,50m x 2,50m + 6,00m de dégagement
  - dimensions minimum 5,00m x 2,30m + 5,00m de dégagement pour un nombre limité de places
- Emplacements pour personnes à mobilité réduite :
- places isolées 5,50m x 3,30m + 6,00m de dégagement
- places groupées 5,50m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00m de dégagement

## ANNEXE IV

Direction Départementale de l'Équipement du Val d'Oise – SUA/BPR

### TERRAINS ALLUVIONNAIRES COMPRESSIBLES

#### Terrains alluvionnaires compressibles :

Les alluvions argileuses et compressibles présentent un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm<sup>2</sup>).

#### Précautions

Dans ces secteurs alluvionnaires, les maîtres d'ouvrage et les constructeurs doivent être alertés sur ce risque de tassement de sol afin de prendre les dispositions suivantes :

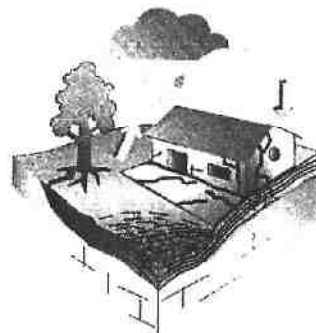
- Avant tout aménagement nouveau, réalisation d'une étude de sol visant la reconnaissance du taux de travail admissible et du risque de tassement.
- La présence d'eau à faible profondeur est incompatible avec la réalisation de certains aménagements souterrains, tels que les sous-sols ou les assainissements individuels. Pour un fonctionnement correct, une installation d'assainissement autonome nécessite en effet une épaisseur suffisante de sols hors d'eau pour que les effluents puissent s'infiltrer. Dans un terrain saturé d'eau, l'épuration pourrait être incomplète et les effluents risqueraient d'imbiber la surface du sol, entraînant des effets indésirables aux plans hygiénique et sanitaire.

## Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

### Un risque bien connu des géotechniciens

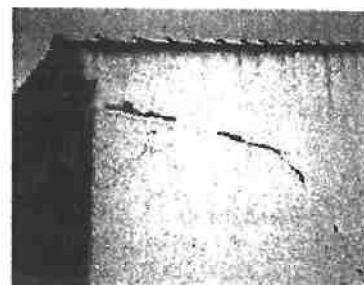
Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



### Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

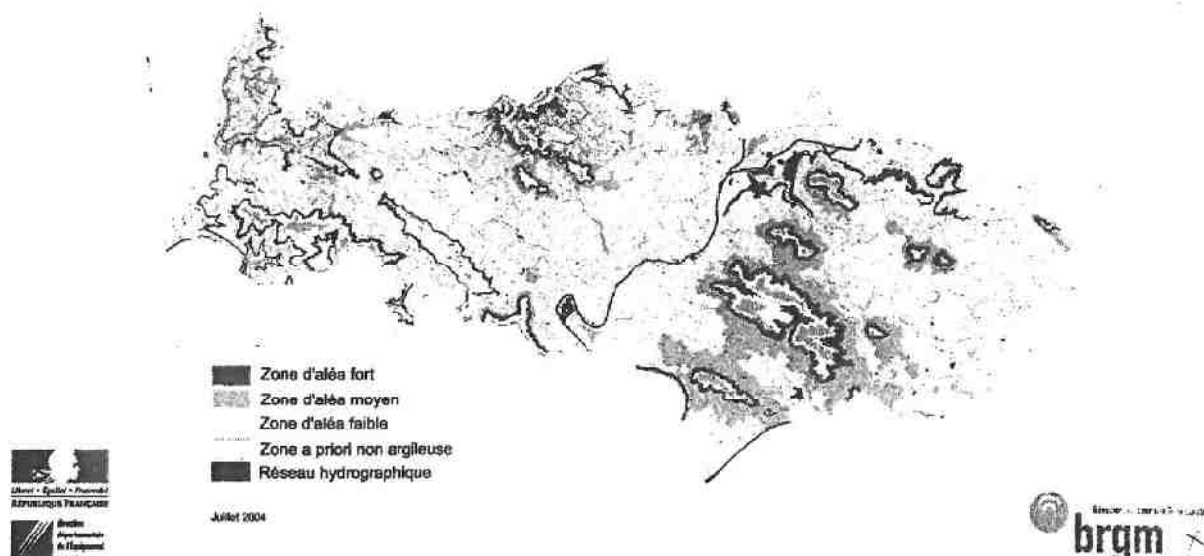
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnisations versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



### Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale. La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr). Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

### Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement

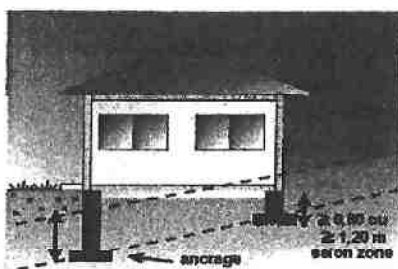


Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

## Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

### ■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

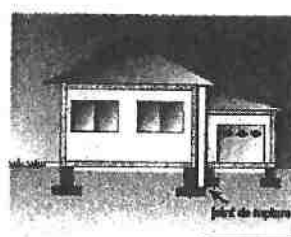
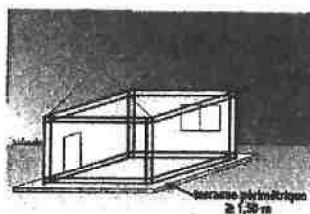


### ■ Adapter les fondations

- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

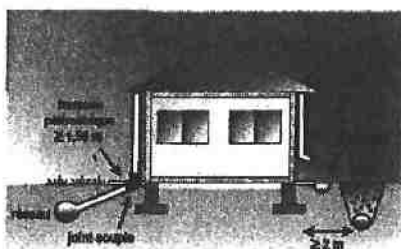
### ■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



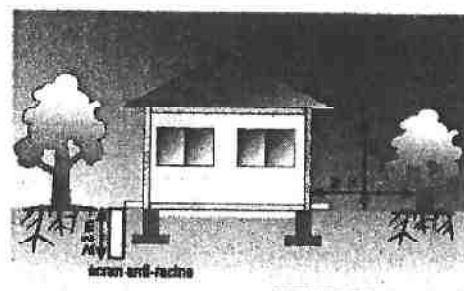
### ■ Éviter les variations localisées d'humidité

- Réaliser un trottoir périmétrique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.



### ■ Éloigner les plantations d'arbres

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



**ANNEXE V**

**LES ARBRES, ARBUSTES et HAIES D'ESSENCES LOCALES**

## Curriculum vitae des arbres et arbustes des haies du Vexin français.

### Végétaux de haie

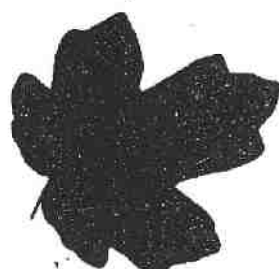
- Aubépine ou épine blanche \*
- Buis commun \*
- Charme commun m
- Cornouiller mâle \*
- Cornouiller sanguin \*
- Cytise \*
- Erable champêtre \*
- Fusain d'Europe \*
- Hêtre vert m
- Houx \*
- Lilas commun \*
- Noisetier coudrier \*
- Prunellier ou épine noire \*
- Sureau noir \*
- Troène commun \*
- Viorne lantane \*
- Viorne obier \*

### Végétaux ornementaux

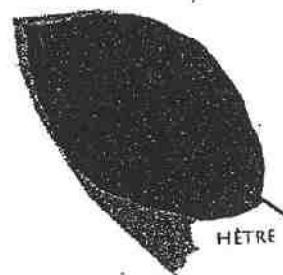
- Amélanchier \*
- Cornouiller ornemental \*
- Groseille à fleurs \*
- Laurier \*
- Seringat \*

### Végétaux pour brise-vent

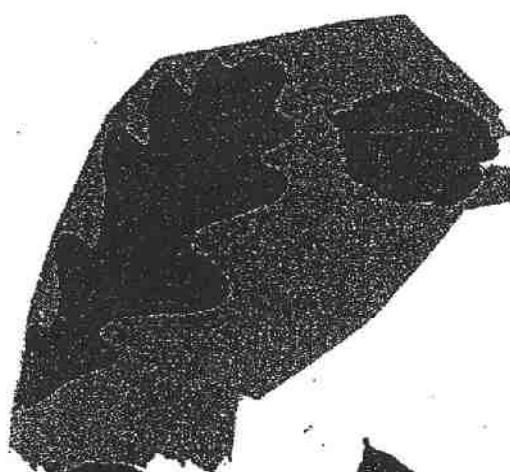
- Alisier blanc
- Aulne glutineux
- Charme commun m
- Châtaignier \*
- Chêne pédonculé m
- Chêne sessile m
- Erable champêtre \*
- Frêne
- Hêtre vert m
- Merisier \*
- Saule argenté ou osier blanc
- Saule marsault ou osier cendré
- Sorbier des oiseaux \*



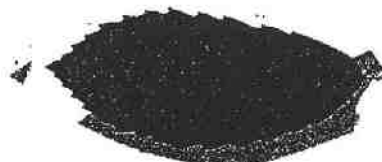
ÉRABLE CHAMPÊTRE



HÊTRE



FUSAIN D'EUROPE



HOUX



GLUTINEUX

|  |                        |
|--|------------------------|
|  | Feuillage persistant   |
|  | Floraison              |
|  | Intérêt automnal       |
|  | Feuillage marcescent * |

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

Parc naturel régional du Vexin français

S-PRÉFET DE PONTOISE

30 AOUT 2013

ARRIVÉE

## Les haies champêtres

### Comment ?

Les haies champêtres sont des plantations d'essences locales et rustiques telles que le charme, le buis, l'aubépine et bien d'autres encore. Elles se présentent sous différentes formes : une haie taillée, une haie vive, un brise vent ...

✓ Choisissez des essences adaptées au climat et à la nature des sols du Vexin français.

### Pourquoi planter une haie ?

#### ✓ Fonction esthétique :

sa floraison et son feuillage égayeront votre jardin tout au long de l'année tout en participant à la qualité des paysages du Vexin français, ou tout simplement de la rue de votre village.

#### ✓ Fonction écologique :

les haies représentent pour les animaux (oiseaux ou insectes) un véritable lieu de vie, elles permettent ainsi d'entretenir une grande diversité de la faune.

#### ✓ Fonction protectrice :

les haies garantissent une régulation climatique grâce à leurs effets brise-vent, elles freinent aussi l'érosion des sols, principalement causée par le ruissellement.

✓ Préférez les jeunes plants aux plants formés, la garantie de reprise est supérieure et les premières années de végétation plus vigoureuses.

✓ Ne plantez pas par temps de gel ou de grand vent.

✓ Respectez la saison de plantation, de mi-novembre à mi-mars.

### Où ?

#### Ces haies peuvent être plantées :

✓ Autour de votre maison car elles concilient parfaitement tranquillité et esthétisme.

✓ A la périphérie d'une exploitation agricole et de ses parcelles car elles luttent efficacement contre le froid, le vent et le ruissellement.

✓ Dans le village car elles embellissent les abords des espaces publics, une place, une sente, un parking ...

