




COMMUNE DE VÉTHEUIL

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## IV : Règlement

APPROBATION	Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 04/04/2025	<p>Le Maire</p> <p>Dominique <del>HERPIN-POULENAT</del></p> 
-------------	--	---

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>2</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>ZONE URBAINE .....</b>	<b>6</b>
Dispositions applicables à la Zone U	7
Caractère de la Zone .....	7
SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS	8
ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	8
SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE,	10
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	10
SECTION 3	17
EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES	17
<b>ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>20</b>
Dispositions applicables à la Zone A	21
SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET	22
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	22
SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	23
SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX	26
ET EMPLACEMENTS RESERVES	26
<b>ZONE NATURELLE .....</b>	<b>29</b>
Dispositions applicables à la Zone N	30
Caractère de la Zone .....	30
SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET	31
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	31
SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	34
SECTION 3	36
EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES	36

## DISPOSITIONS GENERALES

### A CARACTERE INFORMATIF

#### CHAMP D'APPLICATION

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

#### PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT AU REGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

##### **Prévalent sur les dispositions du PLU :**

- 1) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.
- 2) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité
- 3) Les dispositions de l'article L442-9 du code de l'urbanisme, à savoir : « Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier. »

##### **Se conjuguent avec les dispositions du PLU :**

Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, le règlement sanitaire départemental...

Les illustrations ont un caractère informatif

#### DEROGATIONS AU PLU

- 1) Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
  - 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
  - 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

- 2) L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins de 10 ans, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

## INFORMATIONS RELATIVES AUX SERVITUDES

1) Des périmètres de protection de captages existent sur le territoire de la commune. L'occupation et l'utilisation du sol sont soumises à des réglementations spécifiques, définies par arrêté préfectoral.

- 2) Vétheuil est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Seine qui a été approuvé le 29/12/2000.
- 3) Vétheuil est concernée par un Plan de Prévention des Risques Mouvement de terrain, éboulements, approuvé le 8 avril 1987
- 4) Protection du patrimoine archéologique : A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager ou d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles - service régional de l'archéologie d'Ile de France 45-47 rue Le Peletier 75009 Paris), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, (68 avenue du général Schmitz 95300 Pontoise), par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

## INFORMATIONS RELATIVES AU RISQUES ET AUX NUISANCES

### Le risque d'inondation par débordement :

La commune est concernée par le PPRi de la Seine, approuvé le 29 décembre 2000.

### Zones humides repérées au SDAGE :

La commune est concernée par des zones humides identifiées. Le pétitionnaire doit prendre en compte cet élément.

### Risque d'effondrement liés à la présence de carrière :

D'anciennes cavités sont recensées (Cf plan en annexe).

Le PPR lié à la présence de cavités souterraines a été approuvé le 08/04/1987.

Le PPR MT lié aux boves et falaises et retrait gonflement des argiles de la Boucle de Moisson a été prescrit le 23/12/2009.

Les permis de construire dans les zones concernées sont soumis à l'avis de l'IGC qui propose les prescriptions nécessaires pour une construction en sécurité.

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

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

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de constructions pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme

### Sismicité : zone de type 1

Retrait et gonflement d'argiles : La commune est concernée par un aléa faible à fort.

Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque

Ruissellement : Plusieurs ravines sont situées sur le territoire communal (Ru de la Vallée du Roi, Ru de Chaudry et Ru de la Goulée). Des risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies peuvent affecter ces rus et leurs abords ainsi qu'un écoulement venant de Chérence, sur la RD 100, qui rejoint le Ru de la Goulée au lieu-dit « le Fond des Pavés ». En conséquence, toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage 1/2 afin de permettre le libre écoulement des eaux.

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

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

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

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

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

Transports de marchandises dangereuses : La commune est concernée par la présence d'une canalisation de gaz naturel qui longe la Seine, le long de la RD 913.

Pollution : Une attention particulière doit être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées (cf. Note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués)

**ZONE URBAINE**

## Dispositions applicables à la Zone U

### Caractère de la Zone

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

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

**Le secteur Ut** reprend les équipements publics et de services

**Le secteur Utp** reprend les activités de loisirs dans le périmètre du captage

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

Le risque d'inondation par débordement :

La commune est concernée par le PPRi de la Seine, approuvé le 29 décembre 2000.

Zones humides repérées au SDAGE :

La commune est concernée par des zones humides identifiées. Le pétitionnaire doit prendre en compte cet élément.

Risque d'effondrement liés à la présence de carrière :

D'anciennes cavités sont recensées.

Le PPR lié à la présence de cavités souterraines a été approuvé le 08/04/1987.

Le PPR MT lié aux boves et falaises et retrait gonflement des argiles de la Boucle de Moisson a été prescrit le 23/12/2009.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de constructions pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de constructions pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme

Sismicité : zone de type 1

Retrait et gonflement d'argiles : La commune est concernée par un aléa faible à fort.

Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque

Ruissellement : Plusieurs ravines sont situées sur le territoire communal (Ru de la Vallée du Roi, Ru de Chaudry et Ru de la Goulée). Des risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies peuvent affecter ces rus et leurs abords ainsi qu'un écoulement venant de Chérence, sur la RD 100, qui rejoint le Ru de la Goulée au lieu-dit « le Fond des Pavés ».

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

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,

- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

Transports de marchandises dangereuses : La commune est concernée par la présence d'une canalisation de gaz naturel qui longe la Seine, le long de la RD 913.

Pollution : Une attention particulière doit être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées (cf. Note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués)

## SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

**Sont interdites tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sauf les destinations ne présentant pas de nuisances olfactives, sonores ou environnementales telles que :**

- Le logement
- L'artisanat et commerce de détail
- La restauration
- L'activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- L'hébergement hôtelier
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les bureaux
- Les abris de jardins et pour animaux à condition qu'ils soient réalisés sans dalle au sol, en constructions légères et démontable avec des matériaux d'aspect naturel pour permettre une bonne insertion paysagère, qu'ils soient d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> par unité foncière extension comprise, à la date d'approbation du PLU.

---

Dispositions particulières :

---

**Dans le secteur Ut**, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics.

**En secteurs Utp**, sous réserve de la prise en compte du captage, sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les équipements à vocation touristique et de loisirs.

**En secteur Ub**, est interdit l'hébergement hôtelier

**Dans le cas des constructions et éléments paysagers repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme** (lié à la préservation du patrimoine), les prescriptions figurent dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ainsi qu'au cahier de recensement et de prescriptions des éléments repérés au titre du L151-19 et L151-23 du cu annexé au règlement. Les constructions identifiées au titre du L151-19 participent à un ensemble urbain à préserver. Ces constructions sont soumises à permis de démolir.

**Dans le cas du linéaire « commerce à préserver »** repris au plan de zonage, seules les destinations suivantes sont autorisées en rez-de-chaussée :

- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,

- Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Hébergement hôtelier
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics

**Risque d'inondation pluviale.** Plusieurs ravines sont situées sur le territoire communal (Ru de la Vallée du Roi, Ru de Chaudry et Ru de la Goulée). Des risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies peuvent affecter ces rus et leurs abords ainsi qu'un écoulement venant de Chérence, sur la RD 100, qui rejoint le Ru de la Goulée au lieudit « le Fond des Pavés ». En conséquence, toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux. Toutefois, des modifications ou extensions de bâtiments existants concernés par cette emprise inconstructible pourront être admises à condition que le recul existant avant transformation, par rapport aux axes d'écoulement des eaux, ne soit pas diminué. Dans ce cas, une protection individuelle contre ces risques d'inondation sera mise en place (muret, dispositif d'occultation des ouvertures, ...). Les sous-sols sont interdits. Les rus ne doivent pas être comblés ni busés.

Dans les secteurs de ZNIEFF, identifiés au plan de zonage, les constructions et aménagement ne doivent pas porter atteinte aux enjeux environnementaux du site.

**Dans les secteurs de cône de vue**, repérés sur le plan, toute construction, aménagement, clôture haute dénaturant la perspective et point de vue est interdit. Une insertion de qualité est demandée notamment par l'insertion des constructions dans la pente, la couleur et l'aspect des matériaux, ...

**Dans les secteurs de jardin identifiés au plan de zonage**, est interdit toute nouvelle construction principale. La perméabilisation des sols sera seulement celle des constructions autorisées.

**Pollution :**

Une attention particulière doit être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées (cf. Note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués).

## Article U 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé

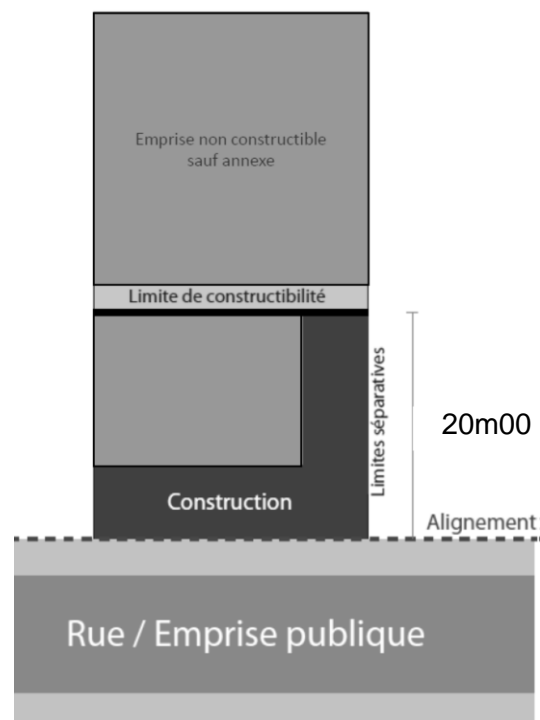
## SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article U 3 : Volumétrie et implantation des constructions

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

#### 3.1. Implantation par rapport aux voies publiques :

- **La façade sur rue des constructions** principales doit être implantées à l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation.
- Dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante, la construction en continuité est permise.  
Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, d'activités et commerciales peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre.
- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans.
- **Au-delà d'une bande de 20 mètres à compter de l'alignement d'une voie publique** : seuls sont admis les annexes et les extensions mesurées des constructions existantes dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 15m<sup>2</sup> pour les abris de jardin, au total à la date d'approbation du PLU.



#### Dispositions particulières :

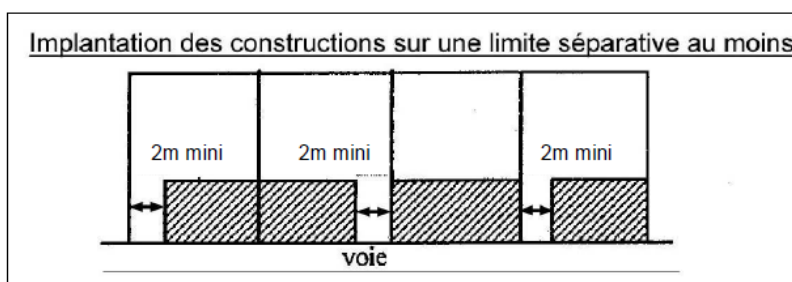
- **En secteur Ut**, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.
- **En secteur Ub**, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance minimum de 2 mètres.  
Au-delà d'une bande de 30 mètres à compter de l'alignement d'une voie publique : seuls sont admis les annexes et les extensions mesurées des constructions existantes dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total à la date d'approbation du PLU. Les constructions principales en second rang sont interdites.  
Le long de la RD 1001, les constructions seront implantées à 15m de la voie publique.

*Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. En se référant à un terrain*

présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout coté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures

### 3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions doivent être implantées au moins sur l'une des limites séparatives latérales. Les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës à la limite séparative latérale seront implantées à une distance au minimum de 2 mètres, par rapport à la limite séparative.

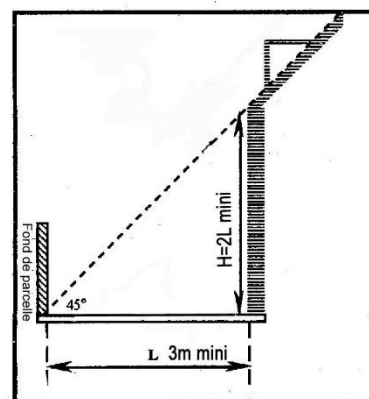


Dispositions particulières :

- **En secteur Ub**, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance minimum de 2 mètres.

### 3.3. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

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



Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

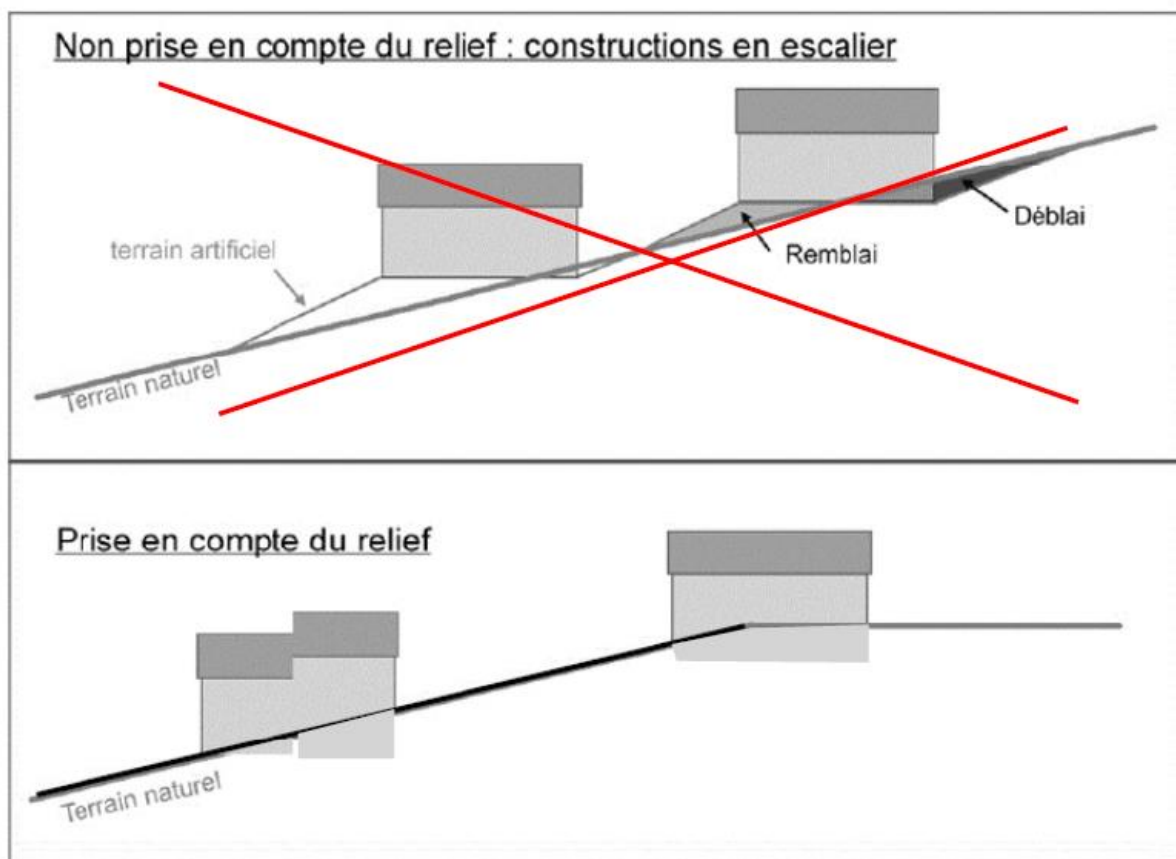
### 3.3. Hauteur des constructions :



La hauteur maximale des constructions principales autorisées est limitée à 7.00m à l'égout et un niveau de comble.  
 La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

- Un seul niveau de comble est admis.
- La hauteur des annexes autorisée au-delà de la limite de constructibilité, ne doit pas excéder 3m50 au faitage.
- Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment pour favoriser l'insertion dans le paysage

#### CONSTRUCTIONS ET RELIEF EN PENTE



#### Dispositions particulières :

- **Dans le secteur Ut**, la hauteur maximale des nouvelles constructions autorisée n'est pas réglementée

- **Dans le secteur Ub**, la hauteur maximale des constructions principales autorisées est limitée à 7.00m à l'égout et un niveau de comble

### 3.4. Emprise au sol :

- L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 60 % de l'unité foncière. 20% de l'emprise restante doit être réalisé en matériaux non étanche pour permettre l'infiltration des eaux pluviales
- L'emprise au sol maximale des autres constructions autorisées est fixée à 80 % de l'unité foncière. 10% de l'emprise restante doit être réalisé en matériaux non étanche pour permettre l'infiltration des eaux pluviales
- On favorisera la désimperméabilisation des sols existants pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales

---

#### Dispositions particulières :

---

- **En secteur Ub**, l'emprise au sol maximale est fixée à 40% de l'unité foncière. 30% de l'emprise restante doit être réalisé en matériaux non étanche pour permettre l'infiltration des eaux pluviales
- **En secteur Ut** l'emprise au sol maximale est fixée à 80% de l'unité foncière. 10% de l'emprise restante doit être réalisé en matériaux non étanche pour permettre l'infiltration des eaux pluviales

### Article U 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du code de l'urbanisme (R111-27) : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes et percements notamment). Cependant une facture contemporaine de qualité peut être intégrée à la construction d'autant plus qu'elle permette de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétique.
- Le recours aux matériaux et aux mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.
- Dans le cas des éléments repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine et du paysage) : Les prescriptions relatives à l'aspect extérieur, précisées dans le cahier de recensement et de prescriptions des éléments repérés au titre du L151-19 et L151-23 du cu, en annexe du présent règlement, doivent être reprises.

### 4.1. Façades :

- Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tels que : pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises ou de clin-bois), doivent recevoir un enduit teinté dans la masse.
- Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou finement grattés.

Le ton choisi sera en harmonie avec les constructions traditionnelles du Vexin. Les couleurs vives et criardes sont interdites. Les couleurs noires et gris anthracites sont interdites.

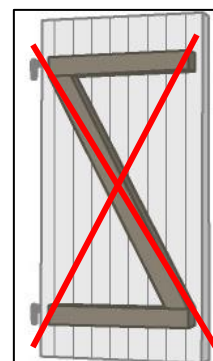
- Les maçonneries en pierre ou en moellon seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles.
- Dans le cas de rénovation de bâti ancien : les édifices recevront un ravalement identique à celui traditionnellement utilisé pour la typologie en question et adapté au type de support. Les enduits seront réalisés à base de chaux pour les constructions anciennes et s'harmoniseront aux teintes traditionnelles existantes (cf cahier patrimonial). Les teintes foncées, et trop colorées sont interdites.
- L'isolation par l'extérieur des constructions ne peut empiéter sur le domaine public.
- Les sorties de ventilation sur la façade sur rue sont interdites

**4.2. Ouvertures et menuiseries extérieures :**

- A l'exception des portes de garages, les baies sur rue doivent être plus hautes que larges. Les matériaux tels que le bois, l'aluminium et l'acier seront préférés. Les lasures bois naturels sont proscrites, ainsi que les couleurs vives.
- Sur les parties visibles depuis l'espace public, les volets roulants sont proscrits. Dans les autres cas, les coffrets de volets roulants devront être placés à l'intérieur de la construction et non visibles de l'extérieur. Si une impossibilité technique est avérée (hauteur sous plafond réduite), il peut être autorisé un coffre de volet roulant à l'intérieur du tableau de la baie dans ce cas, un dispositif de lambrequin ajouré doit être mis en place, positionné au nu extérieur du mur ou en léger retrait.



- Les volets seront en bois peint d'une seule couleur de ton sobre, à deux battants et munis de renforts horizontaux ou persiennés. Les volets en écharpe sont interdits



*Volets en écharpe*

**Vues :**

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

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

2 sortes de vues et des règles de distance différentes sont réglementées :

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

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

### 4.3. Toitures, couvertures et ouvrages de toitures

- Les toitures des constructions principales seront à 2 versants dont les pentes sont comprises entre 31° et 45°. Pour les toitures à faible pente, d'autres modèles de tuile pourront être utilisés.
- Les couvertures doivent être d'aspect tuiles plates avec un pureau maxi de 10x15, avec recouvrement au 2/3, de couleur brun clair nuancé. L'aspect ardoise n'est autorisé que pour la réfection à l'identique des toitures existantes. Les tuiles de rives sont interdites sauf dans le cadre de la réfection d'une toiture en tuile mécanique ancienne. Les tuiles seront arasées au nu du mur extérieur du pignon. La réfection des toitures en tuiles mécaniques anciennes existantes est autorisée à l'identique  
Une ruelle pourra couvrir la tranche de la tuile. Les tuiles faîtières seront maçonnées à l'aide d'un mortier avec crêtes et embarrures. L'égout du toit sera souligné par une corniche de 0,20 m d'épaisseur maximum.
- Les ouvertures de toitures sont autorisées sous forme de châssis. Elles doivent être alignées aux éléments de façade, encastrées dans la toiture, plus hautes que larges. Les châssis vitrés en toiture seront encastrés dans le 1/3 inférieur des toits et de dimensions maximums ; 0.80 m de largeur et 1.00 m de hauteur.
- Les lucarnes ne doivent pas dénaturer la toiture par leur forme et leur nombre. Les lucarnes rampantes sont interdites.
- En cas d'aménagement, d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment.
- Des exceptions peuvent être admises pour les toitures des équipements publics, les annexes aux constructions principales, les extensions à condition que la qualité et la conception architecturale du bâtiment le justifient et s'accompagnent d'une bonne insertion de ce dernier dans le site villageois.
- Les vérandas ne seront pas visibles depuis l'espace public, elles seront bien intégrées à la construction par leurs montants verticaux.
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Quand ils sont visibles depuis l'espace public ou dans les cônes de vue repérés ils doivent être implantés en bas de toiture, insérés dans l'épaisseur de la toiture et former une continuité visuelle (on peut de référer à la fiche de la DRAC annexée au règlement)

## Article U 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 5.1. Les clôtures et les espaces libres de construction

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

- Les nouvelles clôtures sont d'une hauteur maximale d'1m50 sur rue et 2.00m sur les autres limites.  
Seules les clôtures suivantes sont autorisées :
  - Un muret d'une hauteur minimale d'0.50mètre surmonté d'une grille à barreaux droits (1/3 plein, 2/3 ajouré)
  - Un muret d'une hauteur minimale d'1mètre doublé d'une haie végétale
  - Un mur plein
  - Une haie végétale doublée ou non par un grillage

Les murs et murets seront d'aspect pierre apparentes appareillées en lits horizontaux ou revêtu d'un enduit taloché et/ou gratté de couleur proche de la pierre du Vexin.

- Les portails seront d'un modèle simple en bois à planches jointives verticales ou en métal à barreaudage droit, l'arase supérieure sera horizontale.

**Sont interdits** : les clôtures réalisées en matériaux hétéroclites et disparates, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures en plaque de béton. Sur le domaine public, sont interdits, les canisses, bâches, les brandes de bruyères et claustras, les gabions.

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

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement. Ils seront légèrement en retrait du nu de la maçonnerie (maxi 5 cm).

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement. Les boîtes aux lettres en saillie sur le domaine public sont interdites.

## 5.2. Les espaces libres

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

En limite d'urbanisation notamment entre la zone U et la zone A ou N, on doit réaliser des haies avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage.

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

Les haies et talus protégés : Repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, les haies et talus protégés sont à préserver au regard de leurs qualités paysagères ou écologiques. Les travaux, autres que ceux nécessaires à leur entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie ou un talus repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonctionnalité de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole ou la fonctionnalité des accès. En cas d'autorisation d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, la replantation d'une haie pourra être rendue obligatoire dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et au sein du même système hydrographique, et présenter une fonctionnalité identique ou supérieure. Cette décision au cas par cas sera prise en considérant le rôle de la haie (Ecoulement de l'eau, maintien du sol, paysage..). Les modalités de compensation sont définies à l'appréciation de l'instruction en fonction du rôle de la haie.

On pourra se reporter au cahier de recensement et de prescriptions des éléments repérés au titre du L151-19 et L151-23 du cu annexé.

## Article U 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies publiques, sauf impossibilités techniques et architecturales. 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.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement (voiture) sont de 5m de longueur et 2.30m de largeur.

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement, et 1 place pour le vélo pour chaque logement.
- Pour les logements aidés par l'état : 1 place de stationnement
- Aucune place est demandée pour les commerces
- Pour les autres destinations : 1 place de stationnement et 2 places pour le vélo pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher

---

Dispositions particulières :

---

- **En secteur Ub,**
- Pour les constructions à usage d'habitation : 3 places de stationnement, et 1 place pour le vélo pour chaque logement.
- Pour les logements aidés par l'état : 1 place de stationnement
- Pour les autres destinations : 1 place de stationnement et 1 place vélo pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher

## SECTION 3

### EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

#### Article U 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

##### 7.1. Dessertes

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

##### 7.2. Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct sur l'emprise publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée. Les accès aux parcelles auront une largeur minimale de 3.50m
- Tout nouvel accès véhicules sur le chemin des Clos est interdit et de façon générale sur les voies ne permettant pas le passage du camion pompier identifiés au plan de zonage.

##### 7.3. Voirie

- Aucune nouvelle voie ouverte à la circulation générale, susceptible d'être classée dans le Domaine Public, ne doit avoir une largeur de voie inférieure à 3.50 mètres.
- Les voies en impasse sont interdites.

Les cheminements piétonniers identifiés au plan de zonage doivent être conservés dans leur emprise et fonctionnalité.

## Article U 8 : Desserte par les réseaux

L'utilisation des énergies renouvelables est encouragée.

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

Le permis pourra être refusé notamment si la défense incendie est insuffisante

### 8.1. Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public. Le compteur doit être implanté en limite de propriété.

### 8.2. Assainissement

#### - Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement à condition que les effluents soient compatibles avec les conditions d'exploitation du réseau. En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

#### - Eaux pluviales

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

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

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

Dans le cadre d'aménagement permettant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales, l'arrêté ministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments s'applique.

#### Préservation des rus et fossés

Il est interdit de combler ou buser les rus et fossés existants. Ces éléments sont nécessaires au drainage et à l'égouttement des terres, à l'écoulement des eaux de pluies, dans la cohérence hydrologique du site. L'implantation des ponts devra permettre l'entretien des rus et fossés. Ils seront mutualisés de préférence.

En secteur exposé aux risques d'effondrement de cavités :

- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est interdite

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées les règles suivantes sont à observer :

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées les règles suivantes sont à observer :

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

### **8.3. Les postes électriques, réseaux et divers équipements**

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et devront présenter une insertion urbaine de qualité.

### **8.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

**ZONE AGRICOLE**

## Dispositions applicables à la Zone Ap

Il s'agit des zones qui comprennent des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles dans un contexte de forte sensibilité paysagère.

En effet, la zone comprend des terrains peu ou non équipés, doublement protégés par le Plan Local d'Urbanisme en raison de leur valeur économique agricole et de leur valeur paysagère.

Les constructions susceptibles d'être autorisées sont directement nécessaires aux besoins de l'activité agricole qui s'y développe, et sont soumises à une servitude d'aspect, en raison d'impératifs de protection du paysage.

Des éléments de paysage, « naturels » ou bâtis, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan local d'urbanisme en application de l'article L 151-23° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.

### Rappel :

#### Le risque d'inondation par débordement :

La commune est concernée par le PPRi de la Seine, approuvé le 29 décembre 2000.

#### Zones humides repérées au SDAGE :

La commune est concernée par des zones humides identifiées. Le pétitionnaire doit prendre en compte cet élément.

#### Risque d'effondrement liés à la présence de carrière :

D'anciennes cavités sont recensées.

Le PPR lié à la présence de cavités souterraines a été approuvé le 08/04/1987.

Le PPR MT lié aux boves et falaises et retrait gonflement des argiles de la Boucle de Moisson a été prescrit le 23/12/2009.

Les permis de construire dans les zones concernées sont soumis à l'avis de l'IGC qui propose les prescriptions nécessaires pour une construction en sécurité.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de constructions pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de constructions pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme

#### Sismicité : zone de type 1

Retrait et gonflement d'argiles : La commune est concernée par un aléa faible à fort.

Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque

Ruissellement : Plusieurs ravines sont situées sur le territoire communal (Ru de la Vallée du Roi, Ru de Chaudry et Ru de la Goulée). Des risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies peuvent affecter ces rus et leurs abords ainsi qu'un écoulement venant de Chérence, sur la RD 100, qui rejoint le Ru de la Goulée au lieu-dit « le Fond des Pavés ».

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

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,

- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

Transports de marchandises dangereuses : La commune est concernée par la présence d'une canalisation de gaz naturel qui longe la Seine, le long de la RD 913.

Pollution : Une attention particulière doit être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées (cf. Note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués)

## SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

**Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sauf celles qui ne compromettent pas l'insertion paysagère telles que :**

- Les travaux d'extension des bâtiments existants à usage d'habitation sous réserve qu'ils ne nécessitent pas le renforcement des réseaux publics existants : Une seule extension mesurée peut être faite par unité foncière à la date d'approbation du PLU. Elle doit répondre aux conditions suivantes :
  - Dans le cas d'un bâtiment de moins de 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher, elle ne peut dépasser 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Dans le cas d'un bâtiment de 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au-delà, elle ne pourra dépasser 20% de la surface de plancher existante et sera limitée à 30m<sup>2</sup> de surface de plancher." (Rappel : l'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.),
- Les annexes aux habitations existantes sont autorisées avec une implantation à 20 m maximum du bâtiment principal et maximum à 50m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique sur un seul niveau et dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (total des annexes à la date d'approbation du PLU)
- Les exploitations agricoles ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les logements des exploitants dont la présence est impérative seront intégrés au bâtiment agricole.
- Les équipements d'intérêt collectifs et les services publics
- les abris de jardins et pour animaux à condition qu'ils soient réalisés sans dalle au sol, en constructions légères et démontable avec des matériaux d'aspect naturel pour permettre une bonne insertion paysagère, qu'ils soient d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> par unité foncière extension comprise, à la date d'approbation du PLU.

**Risque d'inondation pluviale.** Plusieurs ravines sont situées sur le territoire communal (Ru de la Vallée du Roi, Ru de Chaudry et Ru de la Goulée). Des risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies peuvent affecter ces rus et leurs abords ainsi qu'un écoulement venant de Chérence, sur la RD 100, qui rejoint le Ru de la

Goulée au lieudit « le Fond des Pavés ». En conséquence, toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux. Toutefois, des modifications ou extensions de bâtiments existants concernés par cette emprise inconstructible pourront être admises à condition que le recul existant avant transformation, par rapport aux axes d'écoulement des eaux, ne soit pas diminué. Dans ce cas, une protection individuelle contre ces risques d'inondation sera mise en place (muret, dispositif d'occultation des ouvertures.....). Les sous-sols sont interdits.

**Dans le cas des constructions et éléments paysagers repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme** (lié à la préservation du patrimoine), les prescriptions figurent dans le cahier patrimonial annexé au règlement. Les constructions identifiées au titre du L151-19 participent à un ensemble urbain à préserver. Ces constructions sont soumises à permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire **les haies préservées en vertu de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'Urbanisme. En cas de destruction, les haies seront strictement compensées.

**Dans les secteurs de cône de vue**, repérés sur le plan, toute construction, aménagement, clôture haute dénaturant la perspective et point de vue est interdit. Une insertion de qualité est demandée notamment par l'insertion des constructions dans la pente, la couleur et l'aspect des matériaux, ... Dans les espaces environnementaux de qualité repérés au titre du L151-23, sont inconstructibles

#### **Pollution :**

Une attention particulière doit être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées (cf. Note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués).

**Reconstruction à l'identique** : lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire relative à la présence de risques.

### **Article Ap 2 : Mixité sociale et fonctionnelle**

Non réglementé

## **SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article Ap 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **3.1. Implantation par rapport aux voies :**

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3 mètres de l'alignement.

#### Cas particuliers :

- ▶ Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles permettent une bonne intégration paysagère

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

### 3.2. Implantations par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en respectant, depuis la limite parcellaire, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### Cas particuliers :

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

### 3.3. Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions au faitage devra être inférieure de 5m par rapport à l'altimétrie de la limite communale prise au droit du point du bâtiment le plus proche de la limite communale (Selon la droite de plus courte distance).

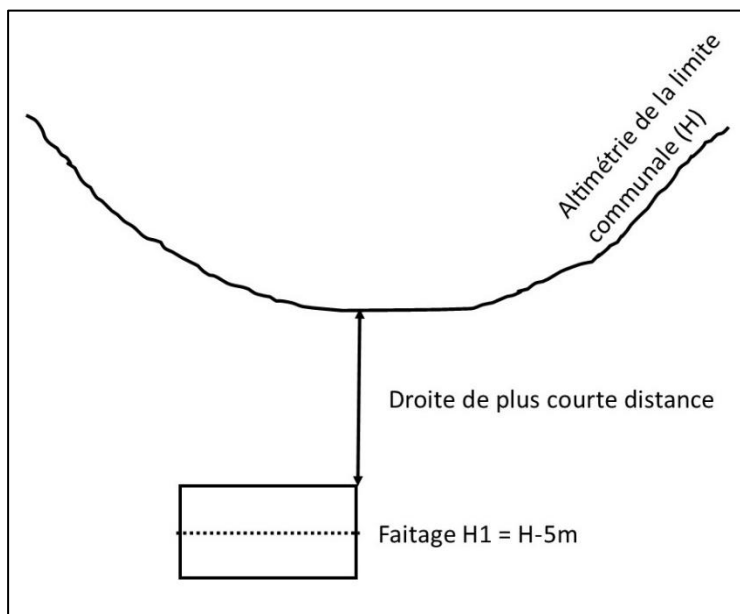


Illustration à titre indicative

- La hauteur de toute construction et celle à usage d'habitation, ne doit pas excéder une hauteur maximale de 7mètres au faitage.
- La hauteur des bâtiments agricoles ne devra pas excéder 12 mètres au faitage, une hauteur différente peut être autorisée pour des questions techniques à condition de ne pas porter atteinte au paysage. Une hauteur moindre sera demandée si les constructions présentent une atteinte grave au paysage et notamment dans les cônes de vue repérés
- La perméabilisation des sols doit être minimale

## Article Ap 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

#### 4.1. Implantation des constructions

- L'implantation des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

#### 4.2. Aspect extérieur des constructions :

- Une distinction visuelle entre la toiture et les murs permet de diminuer l'effet masse des bâtiments. On privilégiera les constructions d'aspect bardage bois.
- L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.
- Les couleurs sombres s'intègrent mieux car elles dominent dans le paysage. Les couleurs claires ou les couleurs trop vives, en raison du contraste qu'elles engendrent, sont interdites. Le blanc est proscrit.
- Les toitures seront de teintes foncées

**Pour l'habitation de l'exploitant agricole** : Toute nouvelle construction d'habitation devra respecter les prescriptions du chapitre 2 de la zone U.

### Article Ap 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### 5-1 Les clôtures des bâtiments

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

Ces clôtures, pourront être doublées d'une haie champêtre plantée en privilégiant les essences locales (voir palette végétale en annexe).

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

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

Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus d'essences locales aux caractéristiques identiques ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat.

L'association de plusieurs essences en mélange est conseillée.

- Les clôtures  
Les clôtures sont végétales  
Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.  
Les essences non locales qui banalisent le paysage sont interdites. On se reportera à la palette végétale annexée.

- Dans le cadre des constructions, murs et ensembles repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), on se reportera au cahier patrimonial joint.

**5-2 Eléments paysagers repérés au titre de l'article L151-23** du Code de l'Urbanisme : les haies et talus protégés sont à préserver au regard de leurs qualités paysagères ou écologiques. Les travaux, autres que ceux nécessaires à leur entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie ou un talus repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonctionnalité de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole ou la fonctionnalité des accès. En cas d'autorisation d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, la replantation d'une haie pourra être rendue obligatoire dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et au sein du même système hydrographique, et présenter une fonctionnalité identique ou supérieure. Cette décision au cas par cas sera prise en considérant le rôle de la haie (Ecoulement de l'eau, maintien du sol, paysage..). Les modalités de compensation sont définies à l'appréciation de l'instruction en fonction du rôle de la haie.

Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés dans leur intégralité et correctement entretenus. Les haies ne peuvent être arrachées ou détruites

On pourra se reporter au cahier de recensement et de prescriptions des éléments repérés au titre du L151-19 et L151-23 du cu joint

**5-3 Dans les secteurs de cône de vue**, repérés sur le plan, toute construction, aménagement, clôture haute dénaturant la perspective et point de vue est interdit. Dans ces secteurs, tout projet devra justifier dans sa notice paysagère de sa bonne intégration architecturale et paysagère avec la protection des perspectives paysagères

On pourra se reporter au cahier patrimonial joint

## Article Ap 6 : Stationnement

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

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

### Article Ap 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7-1 Accès

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

## 7-2 Voirie

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

Les cheminements piétonniers identifiés au plan de zonage doivent être conservés dans leur emprise et fonctionnalité.

## Article Ap 8 : Desserte par les réseaux

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

### 8-1 Assainissement

- Eaux usées

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

- Eaux pluviales

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

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

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

Dans le cadre d'aménagement permettant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales, l'arrêté ministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments s'applique.

En secteur exposé aux risques d'effondrement de cavités, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées les règles suivantes sont à observer :

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées les règles suivantes sont à observer :

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

### 8-2 Les postes électriques, réseaux et divers équipements

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

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

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades.

### **8-3 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions pourront prévoir les fourreaux de raccordement.

Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et 2 fourreaux supplémentaires pour faire face aux évolutions technologiques.

**ZONE NATURELLE**

## Dispositions applicables à la Zone N

### Caractère de la Zone

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

**La zone N** regroupe les espaces naturels à conserver notamment en préservant le paysage qui les caractérise.

**Secteur Ni**, fait référence au règlement du PPRi (Plan de Prévention des Risques d'inondation). L'objectif est de la conserver dans son intégralité tout en permettant aux habitants d'améliorer leur cadre de vie. A ce titre, il s'agit de ne pas transformer un abri en résidence secondaire, ou une véranda en une nouvelle pièce d'habitation.

Toute nouvelle construction y est, sauf exception, à *priori* interdite. Les nouveaux aménagements seront compatibles avec le rôle des champs d'expansion des crues.

Lorsque des aménagements peuvent avoir un impact non négligeable, il sera demandé une étude hydraulique couvrant l'ensemble de la zone d'impact et permettant notamment de prescrire des mesures compensatoires.

**Secteur Np** reprend le périmètre immédiat et rapproché du captage

**Le secteur Nj** reprend les espaces de jardin

#### Rappel :

#### Le risque d'inondation par débordement :

La commune est concernée par le PPRi de la Seine, approuvé le 29 décembre 2000.

#### Zones humides repérées au SDAGE :

La commune est concernée par des zones humides identifiées. Le pétitionnaire doit prendre en compte cet élément.

#### Risque d'effondrement liés à la présence de carrière :

D'anciennes cavités sont recensées.

Le PPR lié à la présence de cavités souterraines a été approuvé le 08/04/1987.

Le PPR MT lié aux boves et falaises et retrait gonflement des argiles de la Boucle de Moisson a été prescrit le 23/12/2009.

Les permis de construire dans les zones concernées sont soumis à l'avis de l'IGC qui propose les prescriptions nécessaires pour une construction en sécurité.

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

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

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de constructions pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme

Sismicité : zone de type 1

Retrait et gonflement d'argiles : La commune est concernée par un aléa faible à fort.

Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque

**Ruissellement** : Plusieurs ravines sont situées sur le territoire communal (Ru de la Vallée du Roi, Ru de Chaudry et Ru de la Goulée). Des risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies peuvent affecter ces rus et leurs abords ainsi qu'un écoulement venant de Chérence, sur la RD 100, qui rejoint le Ru de la Goulée au lieu-dit « le Fond des Pavés ».

**Les zones alluvionnaires compressibles** : le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

**Transports de marchandises dangereuses** : La commune est concernée par la présence d'une canalisation de gaz naturel qui longe la Seine, le long de la RD 913.

**Pollution** : Une attention particulière doit être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées (cf. Note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués)

## **SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **Article N1 Occupations et utilisations du sol interdites**

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

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les exploitations forestières, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les travaux d'extension des bâtiments existants à usage d'habitation sous réserve qu'il ne crée pas un nouveau logement, qu'ils ne nécessitent pas le renforcement des réseaux publics existants et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site : Une seule extension mesurée peut être faite par unité foncière à la date d'approbation du PLU. Elle doit répondre aux conditions suivantes :
  - Dans le cas d'un bâtiment de moins de 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher, elle ne peut dépasser 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Dans le cas d'un bâtiment de 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au-delà, elle ne pourra dépasser 20% de la surface de plancher existante et sera limitée à 30m<sup>2</sup> de surface de plancher." (Rappel : l'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.),
- Les annexes aux habitations existantes sont autorisées avec une implantation à 20 m maximum du bâtiment principal et maximum à 50m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique sur un seul niveau et dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (total des annexes à la date d'approbation du PLU)
  - les abris de jardins et pour animaux à condition qu'ils ne créent pas un nouveau logement, qu'ils soient réalisés sans dalle au sol, en constructions légères et démontable avec des

matériaux d'aspect naturel pour permettre une bonne insertion paysagère, qu'ils soient d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> par unité foncière extension comprise, à la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs de jardin identifiés au plan de zonage, est interdit toute nouvelle construction principale.

**Dans le secteur indicé "i"**, les projets sont soumis aux dispositions propres à leur zone, sous réserve du respect du PPri (cf annexes et servitudes)

**Risque d'inondation pluviale.** Plusieurs ravines sont situées sur le territoire communal (Ru de la Vallée du Roi, Ru de Chaudry et Ru de la Goulée). Des risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies peuvent affecter ces rus et leurs abords ainsi qu'un écoulement venant de Chérence, sur la RD 100, qui rejoint le Ru de la Goulée au lieudit « le Fond des Pavés ». En conséquence, toute nouvelle construction ne pourra être édifée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux. Toutefois, des modifications ou extensions de bâtiments existants concernés par cette emprise inconstructible pourront être admises à condition que le recul existant avant transformation, par rapport aux axes d'écoulement des eaux, ne soit pas diminué. Dans ce cas, une protection individuelle contre ces risques d'inondation sera mise en place (muret, dispositif d'occultation des ouvertures...). Les sous-sols sont interdits.

Le comblement total ou partiel des rus, le busage sont interdits. Un seul accès à la parcelle est admis. Les ponts ne doivent pas compromettre l'entretien du ru. Ils seront de préférence mutualisés.

**Dans le cas des constructions et éléments paysagers repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme** (lié à la préservation du patrimoine), les prescriptions figurent dans le cahier patrimonial annexé au règlement. Les constructions identifiées au titre du L151-19 participent à un ensemble urbain à préserver. Ces constructions sont soumises à permis de démolir. Dans les espaces environnementaux de qualité repérés au titre du L151-23, sont inconstructibles

Tous travaux ayant pour effet de détruire **les haies préservées en vertu de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'Urbanisme. En cas de destruction, les haies seront strictement compensées.

---

Dispositions particulières :

---

**En secteur Np**, sous réserve de prendre en compte l'arrêté de protection du captage sont seulement autorisés :

- Les travaux d'extension des bâtiments existants à usage d'habitation sous réserve qu'ils ne nécessitent pas le renforcement des réseaux publics existants : Une seule extension mesurée peut être faite par unité foncière à la date d'approbation du PLU. Elle doit répondre aux conditions suivantes :
  - Dans le cas d'un bâtiment de moins de 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher, elle ne peut dépasser 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Dans le cas d'un bâtiment de 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au-delà, elle ne pourra dépasser 20% de la surface de plancher existante et sera limitée à 30m<sup>2</sup> de surface de plancher." (Rappel : l'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.),
- Les annexes aux habitations existantes sont autorisées avec une implantation à 20 m maximum du bâtiment principal et maximum à 50 m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique sur un seul niveau et dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (total des annexes à la date d'approbation du PLU)

**En secteur Nj**, est interdit toute nouvelle construction principale mais seuls sont admis :

- Les aménagements et constructions liés au jardin d'agrément, les abris d'une surface inférieure à 15 m<sup>2</sup> par unité foncière extension comprise à la date d'approbation du PLU.
- Les travaux d'extension des bâtiments existants à usage d'habitation sous réserve qu'il ne crée pas un nouveau logement, qu'ils ne nécessitent pas le renforcement des réseaux publics existants et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site : Une seule extension mesurée peut être faite par unité foncière à la date d'approbation du PLU. Elle doit répondre aux conditions suivantes :
  - Dans le cas d'un bâtiment de moins de 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher, elle ne peut dépasser 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Dans le cas d'un bâtiment de 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au-delà, elle ne pourra dépasser 20% de la surface de plancher existante et sera limitée à 30m<sup>2</sup> de surface de plancher." (Rappel : l'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.),
- Les annexes aux habitations existantes (dont les piscines) sont autorisées avec une implantation à 20 m maximum du bâtiment principal et maximum à 50m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique sur un seul niveau et dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (total des annexes à la date d'approbation du PLU)
- les abris de jardins et pour animaux (à condition qu'ils ne créent pas un nouveau logement) qu'ils soient réalisés sans dalle au sol, en constructions légères et démontable avec des matériaux d'aspect naturel pour permettre une bonne insertion paysagère, qu'ils soient d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> par unité foncière extension comprise, à la date d'approbation du PLU.

**Dans le secteur est soumis aux risques d'effondrement** liés à la présence de carrières souterraines. Toutes les mesures doivent être prises pour assurer la stabilité des constructions. L'inspection générale des carrières devra être consultée pour chaque demande d'autorisation.

**Dans les secteurs de cône de vue**, repérés sur le plan, toute construction, aménagement, clôture haute dénaturant la perspective et point de vue est interdit. Une insertion de qualité est demandée notamment par l'insertion des constructions dans la pente, la couleur et l'aspect des matériaux, ...

**Dans les secteurs de lisière forestière** indiquée au plan de zonage, toute construction est interdite.

#### **Pollution :**

Une attention particulière doit être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées (cf. Note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués).

**Reconstruction à l'identique** : lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire relative à la présence de risques.

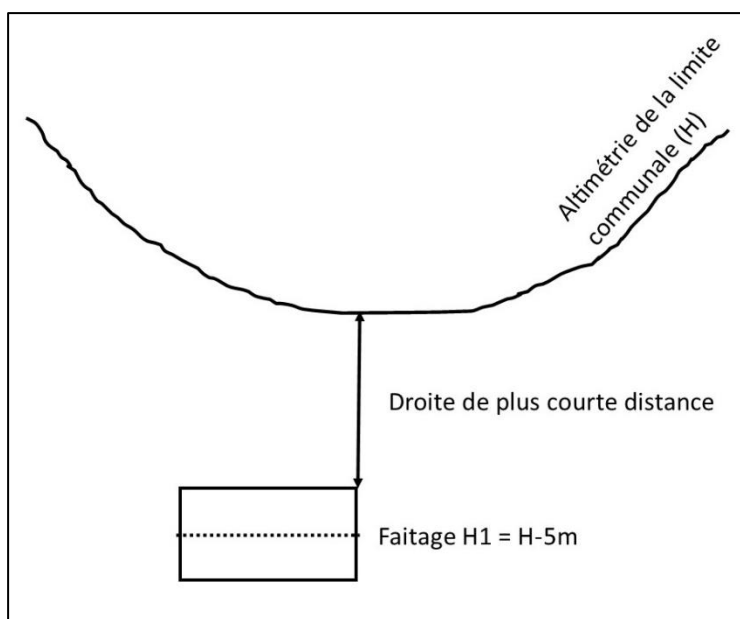
## **Article N 2 : Mixité sociale et fonctionnelle**

Non réglementé

## SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article N 3 : Volumétrie et implantation des constructions

La hauteur des constructions au faitage devra être inférieure de 5m par rapport à l'altimétrie de la limite communale prise au droit du point du bâtiment le plus proche de la limite communale (Selon la droite de plus courte distance).



*Illustration à titre indicative*

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

- Les constructions autorisées seront implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 mètres des voies existantes.
- La hauteur des constructions à vocation agricole et pour le logement est fixée à **7.00 m au faitage** de toiture. Un seul niveau de comble est admis.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 3.50m à l'égout. Un seul niveau de comble est admis.

### Article N 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Disposition des constructions :

- La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchi de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

Aspect extérieur des constructions :

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

### **Article N 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

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

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

Ces clôtures, pourront être doublées d'une haie champêtre plantée en privilégiant les essences locales (voir palette végétale en annexe).

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

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

Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus d'essences locales aux caractéristiques identiques ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat.

L'association de plusieurs essences en mélange est conseillée.

- Les clôtures

Les clôtures sont végétales

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

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

- Dans le cadre des constructions, murs et ensembles repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), on se reportera au cahier de recensement et de prescriptions des éléments repérés au titre du L151-19 et L151-23 du cu joint.

Les haies et talus protégés : Repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, les haies et talus protégés sont à préserver au regard de leurs qualités paysagères ou écologiques. Les travaux, autres que ceux nécessaires à leur entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie ou un talus repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonctionnalité de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole ou la fonctionnalité des accès. En cas d'autorisation d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, la replantation d'une haie pourra être rendue obligatoire dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et au sein du même système hydrographique, et présenter une fonctionnalité identique ou supérieure. Cette décision au cas par cas sera prise en considérant

le rôle de la haie (Ecoulement de l'eau, maintien du sol, paysage..). Les modalités de compensation sont définies à l'appréciation de l'instruction en fonction du rôle de la haie. On pourra se reporter au cahier de recensement et de prescriptions des éléments repérés au titre du L151-19 et L151-23 du cu joint

**Dans les secteurs de cône de vue**, repérés sur le plan, toute construction, aménagement, clôture haute dénaturant la perspective et point de vue est interdit. Dans ces secteurs, tout projet devra justifier dans sa notice paysagère de sa bonne intégration architecturale et paysagère avec la protection des perspectives paysagères  
On pourra se reporter au cahier patrimonial joint

---

Dispositions particulières :

---

**Dans les secteurs Ni**, les clôtures pleines sont interdites, elles seront constituées d'éléments permettant le passage de l'eau.

### **Article N 6 : Stationnement**

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

## **SECTION 3**

### **EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES**

### **Article N 7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **7-1 Accès**

Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Tout nouvel accès le long des voies identifiées au plan de zonage est interdit.

Les cheminements piétonniers identifiés au plan de zonage doivent être conservés dans leur emprise et fonctionnalité.

#### **7-2 Voirie**

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment les services publics : enlèvement des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie...).

Les cheminements piétonniers identifiés au plan de zonage doivent être conservés dans leur emprise et fonctionnalité.

## Article N 8 : Desserte par les réseaux

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

### 8-1 Eau potable

Si le réseau existe, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

### 8-2 Eau pluviale

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

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

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

Dans le cadre d'aménagement permettant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales, l'arrêté ministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments s'applique.

En secteur exposé aux risques d'effondrement de cavités, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est interdite.

### 8-3 Assainissement

#### - Eaux usées

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

---

Dispositions particulières :

---

**Dans le secteur Np**, les constructions produisant des eaux usées non raccordées à un réseau collectif d'eaux usées, sont interdites. Les dispositions de l'arrêté de captage s'appliquent.

#### - Eaux pluviales

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

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

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

Dans le cadre d'aménagement permettant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales, l'arrêté ministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments s'applique.

---

**Dispositions particulières :**

---

**Dans le secteur Np**, les dispositions de l'arrêté relatif au captage s'appliquent

En secteur exposé aux risques d'effondrement de cavités, ainsi qu'en zone humide :

- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est interdite,

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées les règles suivantes sont à observer :

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées les règles suivantes sont à observer :

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

#### **8-4 Les postes électriques, réseaux et divers équipements**

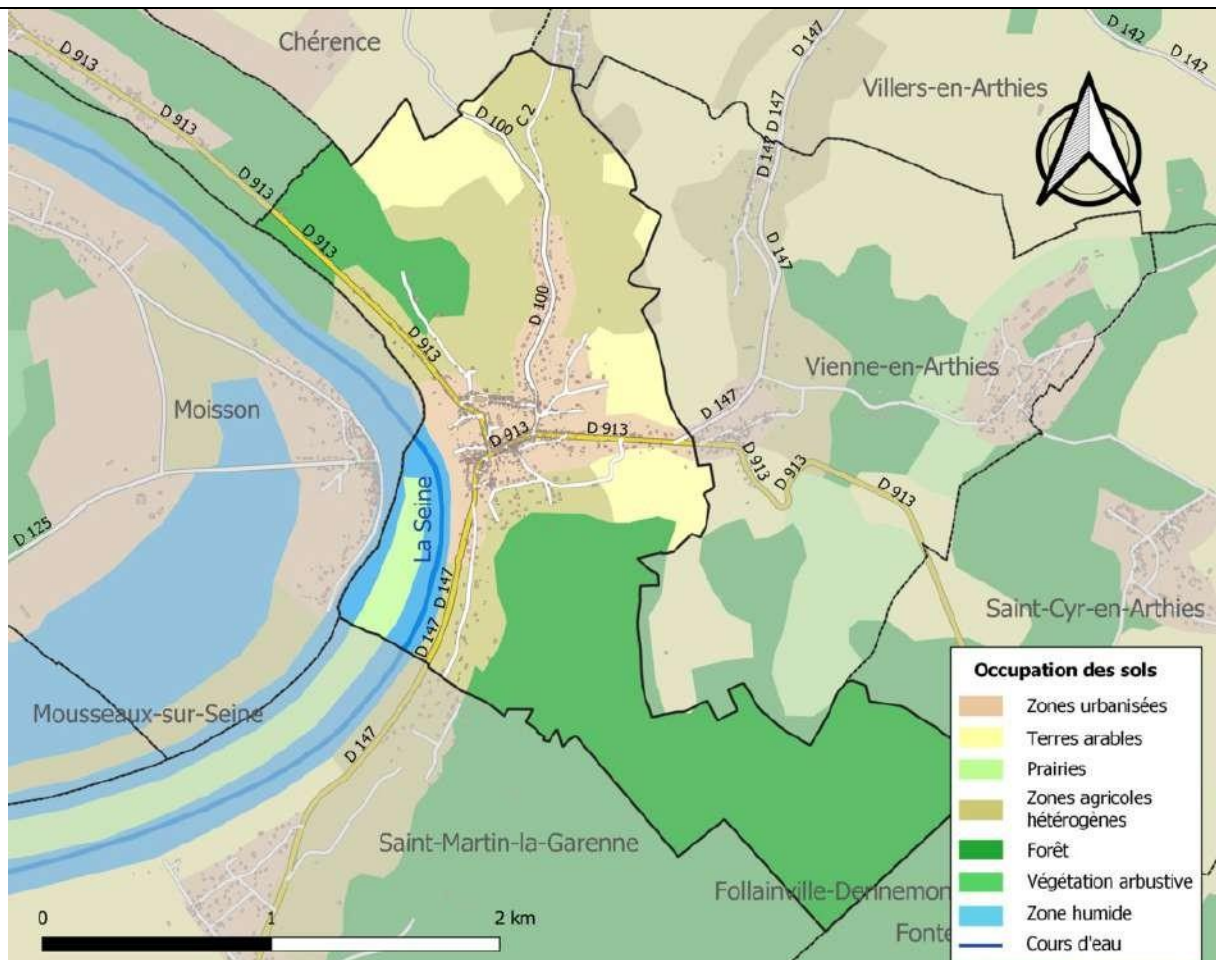
Lorsque les lignes préexistantes sont enterrées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

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

## **ANNEXE A CARACTERE INFORMATIF**

Annexes

## Recommandations paysagères PALETTE VEGETALE INDICATIVE COMMUNE DE VETHEUIL



### TRANSCRIPTION DES GRANDES ENTITES PAYSAGERES SUR LA COMMUNE

Le diagnostic paysager de la commune a permis d'identifier 4 grandes entités paysagères s'appuyant sur la topographie. Ces entités constituent de réels enjeux de développement durable :

- Un plateau agricole et forestier offrant des panoramiques sur le paysage de la Seine,
- Un paysage forestier.
- Un paysage en fond de vallée,
- Un tissu urbain insérer sur le coteau

Dans cette logique, nous proposons de pérenniser ces paysages via une palette végétale cohérente en fonction de ces trois grandes entités. On choisira des végétaux indigènes parlant de la géographie et des paysages.

- Nous proposons de favoriser les haies bocagères sur le plateau agricole.
- Encourager la protection des arbres existants et favoriser une palette végétale fleurie et structurée en cœur de la commune (le long des ruelles, ...). Ces plantations participeront à l'ambiance des espaces publics.
- Nous proposerons des essences végétales liées au registre de l'eau le long des rus et sur le fond de vallée.

## Annexes

### Liste des végétaux

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

#### **ENTITE 1 – Un plateau agricole et forestier offrant des panoramiques sur le paysage de la Seine,**



#### **HAIES / FORME LIBRE en limite des parcelles agricoles**

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

-Aubépines  
monogyna

Crataegus x

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| - Amélanchier vulgaire       | Amelanchier ovalis                                       |
| - Aulne à feuille en coeur   | Alnus cordata  |
| - Aulne glutineux            | Alnus glutinosa  |
| - Bouleau verruqueux         | Betula verrucosa   |
| - Bourdaine                  | Rhamnus frangula   |
| - Cerisier Sainte Lucie      | Prunus mahaleb   |
| - Charme commun              | Carpinus betulus   |
| - Chêne pédonculé            | Quercus robur  |
| - Cormier                    | Sorbus domestica   |
| - Cornouiller mâle           | Cornus mas   |
| - Cornouiller sanguin        | Cornus sanguinea   |
| - Coudrier (noisetier)       | Corylus avellana   |
| - Erable champêtre           | Acer campestre   |
| - Erable sycomore            | Acer pseudoplatanus                                      |
| - Fusain d'Europe            | Euonymus europaeus                                       |
| - Hêtre commun               | Fagus sylvatica  |
| - Houx commun                | Ilex aquifolium  |
| - Merisier                   | Prunus avium   |
| - Poirier sauvage            | Pyrus pyraster (Possible de planter dans les prairies)   |
| - Pommier sauvage            | Malus sylvestris (Possible de planter dans les prairies) |
| - Prunellier                 | Prunus spinosa   |
| - Sureau noir                | Sambucus nigra   |
| - Tilleul à petites feuilles | Tilia cordata  |
| - Pinus sylvestris           | Pin sylvestre  |
| - Pinus nigra                | Pin noir   |

## Annexes

### **Entité 2 - Un paysage forestier sur les plateaux et sur les coteaux des thalwegs.**

Vous trouverez ci-dessous une palette végétale évoquant le milieu forestier :



- Aubépines

Crataegus x  
monogyna

- Amélanancier

vulgaire	Amelanchier ovalis
- Bouleau verruqueux	Betula verrucosa
- Charme commun	Carpinus betulus
- Chêne pédonculé	Quercus robur
- Erable champêtre	Acer campestre
- Erable sycomore	Acer pseudoplatanus
- Hêtre commun	Fagus sylvatica
- Houx commun	Ilex aquifolium
- Merisier	Prunus avium
- Poirier sauvage	Pyrus pyrastrer (Possible de planter dans les prairies)
- Pommier sauvage	Malus sylvestris (Possible de planter dans les prairies)
- Prunellier	Prunus spinosa
- Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata

### **ENTITE 3 – Un paysage de fond de vallée.**

Ces essences doivent accompagner le tissu végétal existant dans les marais (ambiance humide).

- Quercus palustris	Chêne des marais
- Salix alba	Saule (Forme naturelle ou têtard)
- Alnus glutinosa	Aulne glutineux
- Saule blanc	Salix alba
- Saule cendré	Salix cinerea
- Saule des vanniers	Salix viminalis
- Saule marsault	Salix caprea

## Annexes



### Plantes humides :

- |                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| - <i>Thypha angustifolia</i> | Massette            |
| - <i>Iris pseudoacorus</i>   | Iris des marais     |
| - <i>Lythrum salicaria</i>   | Salicaire           |
| - <i>Juncus inflexus</i>     | Jonc courbé         |
| - <i>Scirpus lacustris</i>   | Jonc des chaisiers  |
| - <i>Carex acutiformis</i>   | Laîche des marais   |
| - <i>Carex pseudocyperus</i> | Laîche faux souchet |



## **ENTITE 4 – Un tissu urbain insérer sur le coteau**

### **LES JARDINS PRIVÉS ET ESPACES PUBLICS**

L'impact des jardins privés sur l'espace public, en tant que prolongation visuelle est indispensable. On privilégiera une palette variée, fleurie et cohérente avec le caractère architectural et rural (essences locales).

#### Haies taillées

Nous privilégions le choix de la haie taillée (environ 1.2 à 1.5 m de hauteur) dans la partie historique de la commune (cœur de la commune). Cette haie taillée se structure avec les typologies architecturales des bâtiments. Elles participent entièrement à la qualité des espaces publics.

- |                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| - <i>Carpinus betulus</i> | Charmes           |
| - Troëne                  | Ligustrum vulgare |
| - Lonicera                | Lonicera nitida   |

### Annexes

- Hêtre *Fagus sylvatica*
- Buis *Buxus sempervirens*

Charmille      Haie basse en mélange (Aubépines, ...)

Hêtre

Saules



### ARBRES ISOLES OU DANS LES HAIES

- Tilia *Tilleul*
- *Sophora japonica* *Sophora*
- *Betula utilis* *Bouleau*
- *Quercus robur* *Chêne pédonculé*
- *Amélanthier vulgaire* *Amélanthier ovalis*
- *Aulne à feuille en coeur* *Alnus cordata*
- *Bouleau verruqueux* *Betula verrucosa*
- *Charme commun* *Carpinus betulus*
- *Erable champêtre* *Acer campestre*
- *Hêtre commun* *Fagus sylvatica*
- *Merisier* *Prunus avium*
- *Poirier* *Pyrus*
- *Pommier* *Malus*
- *Prunellier* *Prunus spinosa*

## Annexes

### ARBUSTES / VIVACES

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

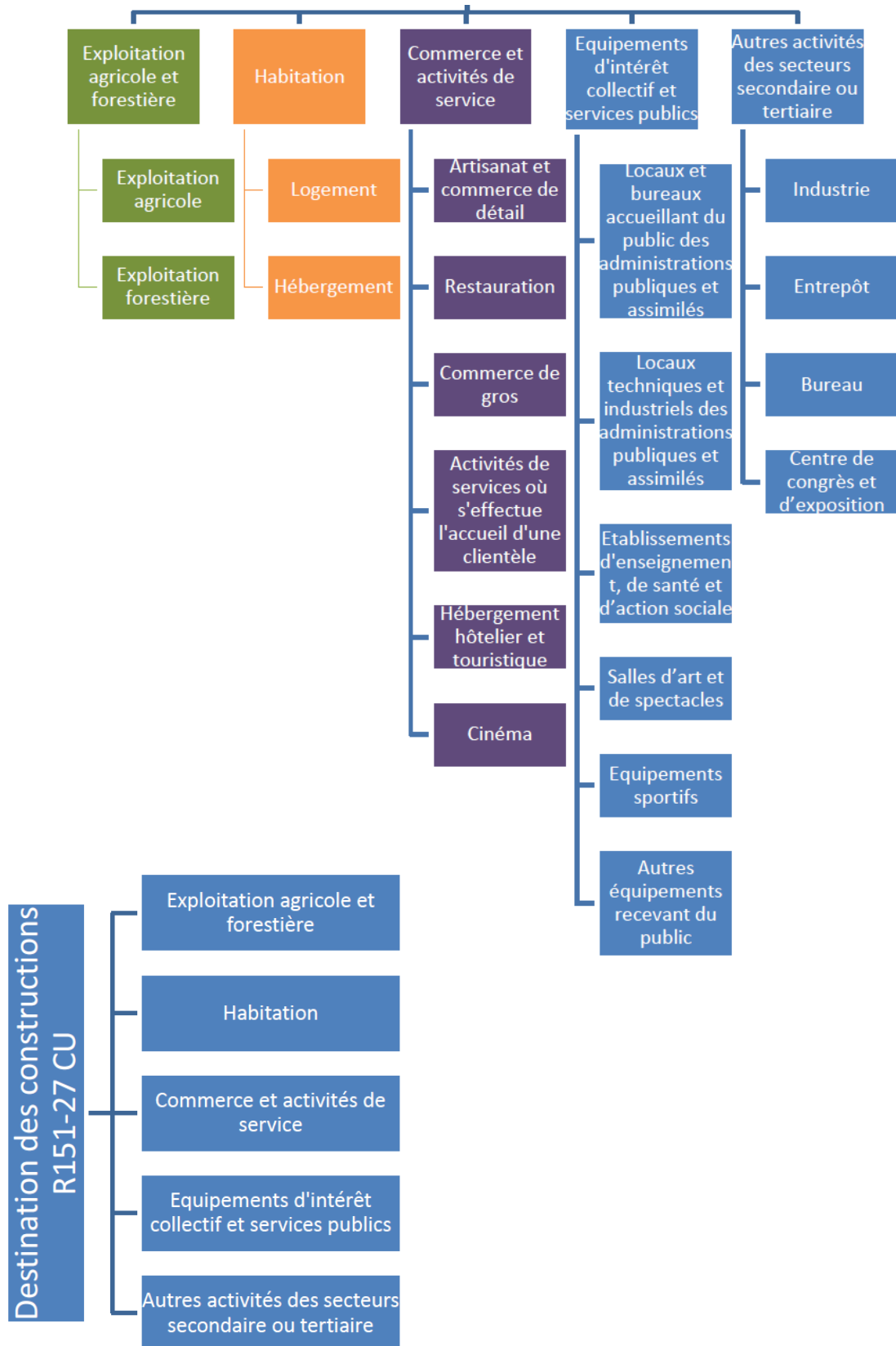
- |                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| - Prunellier       | Prunus spinosa     |
| - Rosa rugosa      | Rosiers sauvages   |
| - Rosiers          |                    |
| - Erable champêtre | Acer campestre     |
| - Chèvrefeuille    | Lonicera nitida    |
| - Clématite        |                    |
| - Viorne obier     | Viburnum opulus    |
| - Houx             | Ilex aquifolium    |
| - Noisetiers       | Corylus avellana   |
| - Troëne           | Ligustrum vulgare  |
| - Sureau           | Syringa vulgaris   |
| - Fusain d'Europe  | Euonymus europaeus |
| - Seringat         | Philadelphus       |
| - Geranium vivaces |                    |
| - Buis             | Buxus sempervirens |
| - Lilas            | Syringa            |
| - Deutzia          | Deutzia            |
| - Hortensias       | Hydrangea anabelle |

Haie libre en mélange



Annexes

**Nouvelles destinations du code de l'urbanisme**



## Annexes

### **Prise en compte du PPRi en zone urbaine (zone de type 3)**

Le PPRi complet est annexé dans la pochette servitude

#### **Écoulement des eaux**

Les constructions, ouvrages ou aménagements ne doivent pas avoir d'effet gênant sur l'écoulement des eaux superficielles et souterraines. Dans le cas où les constructions, ouvrages ou aménagements ont un effet sur l'écoulement, le maître d'ouvrage doit en expliquer les conséquences dans toute demande.

#### **Impact sur les autres parcelles**

Les aménagements ne doivent pas conduire à aggraver les risques sur une autre parcelle

#### **Rappel des éléments à fournir lors de nouveaux projets**

Le dossier de permis ou de déclaration préalable devra comporter un plan en coupe du terrain et de la construction. Ce plan de coupe devra faire apparaître le profil du terrain avant et après travaux et l'implantation de la ou des constructions par rapport au profil du terrain conformément à l'article R431-10 du code de l'urbanisme. De plus, les côtes du plan de masse du projet architectural seront rattachées au système altimétrique de référence du plan de prévention des risques, conformément à l'article R431-9 du code de l'urbanisme.

#### **Étude préalable**

Une étude préalable doit être effectuée pour la réalisation de toute construction, extension ou ouvrage dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m<sup>2</sup>, ou pour tous travaux significatifs sur une construction ou un ouvrage existant.

Une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert agréé certifiant de la réalisation de l'étude préalable doit être jointe à la demande de permis de construire conformément à l'article R431-16 du code de l'urbanisme.

#### **Construction**

Sont autorisées tous ouvrages et constructions, à l'exception des structures hospitalières et des centres de secours et des centres participants à la sécurité civile, sous réserve :

- de n'avoir ni cave, ni sous-sol, ni aucun espace habitable ou utilisable sous le niveau du premier plancher d'habitation,
- que le premier niveau de plancher des extensions de plus de 30 m<sup>2</sup> ou des constructions neuves soit situé à plus de 0,5 mètre au-dessus du niveau de référence, sur vide sanitaire ou dispositif équivalent,
- que la sécurité des occupants soit assurée notamment par un accès de sécurité extérieur.

#### **Structures et matériaux**

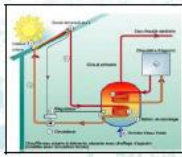
L'aléa d'inondation doit être pris en compte pour définir les modalités de réalisation des ouvrages ou des constructions ou pour tous travaux significatifs sur une construction ou un ouvrage existant, notamment pour le choix des matériaux et le dimensionnement des structures.

Pour toute partie de construction située au-dessous du niveau de référence augmenté de 0,5 mètre, seuls les matériaux qui ne sont pas putrescibles ou sensibles à la corrosion peuvent être utilisés.

Afin de prévenir les remontées par capillarité, des joints anti-capillarités sont disposés dans les constructions, notamment dans les murs, cloisons ou refends.

Annexes

Principes techniques



Un panneau solaire ou capteur solaire est un dispositif destiné à récupérer une partie de l'énergie du rayonnement solaire pour la convertir en une forme d'énergie utilisable. La meilleure orientation est plein sud et la meilleure inclinaison, pour une utilisation sur une année entière, est d'environ 45°.

On distingue deux types de panneaux solaires :

- les panneaux solaires thermiques, appelés capteurs solaires thermiques, qui récupèrent sous forme de chaleur l'énergie du soleil et assurent un préchauffage de l'eau (chauffe-eau solaire, chauffage).



La distance entre les capteurs et le ballon de stockage conditionne l'efficacité énergétique du solaire thermique.

- les panneaux solaires photovoltaïques, convertissent la lumière en électricité (production d'électricité). Le recours à des panneaux photovoltaïques répond généralement à un projet de production de l'électricité non polluante destinée à la vente. Cette technologie est plus adaptée sur des grandes surfaces (bâtiments neufs d'activités ou industriels).

De nombreuses aides financières existent : crédit d'impôt, aide régionale, aide de l'ANAH. Il faut une dizaine d'années pour amortir l'investissement.

Réglementation

Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de l'habitation, suivant les articles L421-4 et R421-9 du code de l'urbanisme.

Les règlements applicables en matière d'implantation de panneaux solaires peuvent être définis dans les documents d'urbanisme de la commune (PLU ou POS).

Lorsque l'implantation des panneaux se situe dans des zones particulières telles qu'une ZPPAUP (article L642-3 du Code du Patrimoine), dans un périmètre de protection d'un monument historique (article L621-31 et 32 du Code du Patrimoine), en site inscrit ou classé (L 341-1 et L341-2 du Code de l'Environnement), le projet doit être soumis et validé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), même s'il se situe au sol.

**Pour en savoir plus :**  
 Préfecture : [www.val-d'oise.pref.gouv.fr](http://www.val-d'oise.pref.gouv.fr)  
 DDEA95 : [www.val-d'oise.equipement.gouv.fr](http://www.val-d'oise.equipement.gouv.fr)  
 SDAP : [www.val-d'oise.pref.gouv.fr](http://www.val-d'oise.pref.gouv.fr) (rubrique : service de l'Etat/culture)  
 Espace info-énergie : [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr) (espace particuliers)  
 ADEME : [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

L'énergie solaire  
une énergie renouvelable



L'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise

Le soleil constitue une énergie propre, silencieuse et inépuisable. Elle constitue un des axes majeurs de la politique publique en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie et de promotion des énergies renouvelables.

Le projet de loi d'orientation sur l'énergie propose de réduire de 2 % par an d'ici 2015 et de 2,5 % d'ici 2030 le rapport entre la consommation d'énergie et la croissance économique.

Dans le contexte actuel d'augmentation du prix des énergies fossiles, d'une médiation importante sur les énergies renouvelables et de la mise en place d'aides nationales et locales, le nombre d'installations de panneaux solaires ne cesse d'augmenter. Le développement de cette technique n'est cependant pas sans incidence sur les paysages du Val d'Oise.

La préservation de la mémoire des lieux et de la spécificité des architectures locales suppose d'être attentif aux questions de volumétrie, de matériaux et de colorations des nouveaux matériels mis en oeuvre dans le cadre de la promotion des énergies renouvelables. Leurs caractéristiques techniques sont en effet souvent en rupture par rapport aux dispositions et aux matériaux traditionnels. Ce document invite à définir une implantation et un dessin équilibrés, prenant en compte les éléments constitutifs de la construction à aménager. Une contribution collective à l'effort pour les nouvelles énergies, devra toujours être privilégiée aux démarches individualisées.

Ce document propose ainsi des principes d'implantation des panneaux solaires adaptés aux spécificités bâties et aux enjeux paysagers du département.



Préconisations pour une intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires



SDAP 95

Avec plus de 70% du territoire départemental concerné par des protections patrimoniales (sites inscrits ou classé périmètre de protection, monuments historiques...), les paysages du Val d'Oise méritent une attention particulière.

La pose de panneaux solaires – au même titre que les châssis de toit – appelle certains principes généraux résumés ci-après, pour chaque type de constructions.

- La pose des panneaux solaires doit intégrer à la fois les principes techniques et les prescriptions paysagères et architecturales.
- Une approche paysagère doit être conduite afin de vérifier l'impact des panneaux solaires depuis l'espace public et depuis les points hauts dans le paysage.
- Les panneaux solaires doivent bénéficier d'une intégration soignée : incorporés dans la toiture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
- L'exposition sud sera privilégiée, afin d'assurer une bonne efficacité énergétique.

On évitera tous matériaux d'imitation des éléments de construction traditionnel (par exemple : tuiles photovoltaïques)



SDAP 95



SDAP 95



SDAP 95

Le bâtiment agricole

L'implantation en toiture se fera en partie basse des rampants en l'absence d'incidence dans le paysage, ou sur une annexe, ou au sol.

L'équipement public, de services, les immeubles d'habitation

L'implantation sur ce type de bâtiment est possible sous réserve d'une bonne conception architecturale. Elle se fera de préférence en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux. L'absence de reflets sera recherchée.

La maison individuelle

→ Pour le bâti existant

L'installation des panneaux solaires ne doit pas être visible du domaine public. Côté rue, aucune implantation en toiture ne sera proposée. Côté jardin, la localisation sera privilégiée en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration, voire au sol. On préférera l'installation sur un petit volume proche ou adossé au corps du bâtiment principal (auvent, véranda, annexes).

→ Pour la construction neuve à caractère traditionnel

Côté rue, aucune implantation en toiture ne sera proposée. Il s'agira de privilégier toutes les solutions de pose sur les bâtiments annexes ou sur un des éléments architecturaux intégré à la composition architecturale du bât. L'implantation pourra ainsi se faire en toiture de véranda, sur une annexe ou un auvent.

→ Pour la construction neuve à caractère contemporain

L'installation des panneaux solaires sera pris en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.



SDAP 95



SDAP 95



Beckmann et N'Thopi, Paris

Le bâtiment industriel

Ce type de bâtiment se prête particulièrement bien à l'implantation de panneaux solaires, compte tenu des surfaces importantes de toiture et de façades. La pose des panneaux participera à la composition architecturale du bâtiment. Elle pourra s'effectuer en toiture ou sur les parois verticales en remplacement de matériaux de bardage traditionnels par un matériau actif. Les panneaux peuvent participer à un projet global d'architecture bioclimatique.



SDAP 95

## Annexes

# **Lexique national d'urbanisme**

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

## **1. Les définitions retenues**

### **1.1. Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### **1.2. Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **1.3. Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### **1.4. Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **1.5. Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises

## Annexes

sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### 1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### 1.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### 1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### 1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### 1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### 1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

### 1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## 2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

### 2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

## Annexes

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

### 2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

### 2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

### 2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

## Annexes

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

### 2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R\*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

### 2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

### 2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

### 2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

### 2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui

## Annexes

sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

### 2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

### 2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

### 2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques....

## **Annexes**

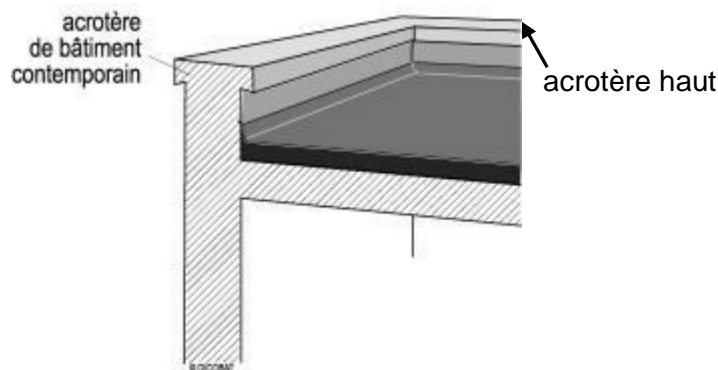
## **GLOSSAIRE**

## Annexes

### A

#### **Acrotère**

Muret masquant un toit plat ou une terrasse



#### **Affouillements du sol**

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

**Alignement** : (voir aussi implantations des constructions)

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

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

#### **Amélioration/Extension des constructions existantes**

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

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

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

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

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

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

## Annexes

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

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

## B

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

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

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

## C

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

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

## D

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

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

▶ Pour la destination « **exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière ;

▶ Pour la destination « **habitation** » : logement, hébergement ;

▶ Pour la destination « **commerce et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

▶ Pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

## Annexes

► Pour la destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

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

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

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

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

## E

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

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

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

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

### **Espaces verts et espaces libres**

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

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

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

**Exhaussement de sol** : Remblaiement de terrain dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la hauteur excède 2 mètres

## F

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

## H

**Hauteur des constructions** :

## Annexes

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

1. l'égout du toit
2. le faîtage

## L

**Limite séparative** : ligne commune à deux propriétés privées

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

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

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

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

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

## M

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

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

## N

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

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

Il comprend :

R = le rez-de-chaussée

X = le nombre d'étages supérieurs,

Le niveau éventuel de comble

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

## Annexes

### O

#### **Opérations d'aménagement d'ensemble :**

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

#### **Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

### P

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

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

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

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

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

### R

**R 111-27** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**R151-10-1** : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

## Annexes

### S

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

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

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

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

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

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

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

### T

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

**Terrain ou unité foncière** :

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

### U

**Unité foncière** : (voir terrain)

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

## Annexes

### V

#### **Voie (sens générale) :**

"Peuvent être considérés comme voie

- a. Tout espace libre identifié comme voie publique ou privée dans les documents graphiques
- b. Toute voie à créer relevant d'une des prescriptions suivantes :
  - i. Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale
  - ii. Voies à conserver, créer ou modifier
  - iii. Toute voie à créer ou à modifier des orientations d'aménagement
  - iv. Toute voie créée ou à créer dans le cadre d'une autorisation de lotir
- c. Les liaisons piétonnes ne sont pas considérées comme des voies.

#### **Voie en impasse**

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

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

### Z

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

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

#### **Zone** :

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

## **Annexes**

### **RAPPEL CODE CIVIL**

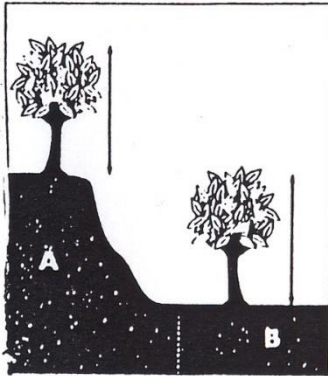
## LES PLANTATIONS

### Les distances légales

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

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

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

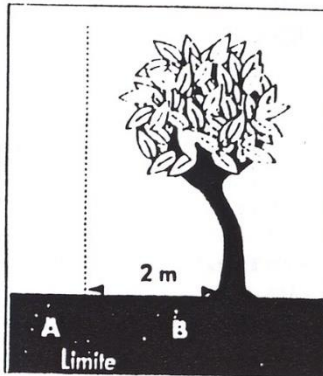


Lorsque les deux terrains sont à des niveaux différents, la hauteur se mesure par rapport au niveau du terrain où l'arbre est planté. Il en résulte que, pour le propriétaire du terrain inférieur, les plantations faites

sur le fonds voisin supérieur peuvent représenter un rideau de verdure très élevé et réduire l'ensoleillement.

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

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

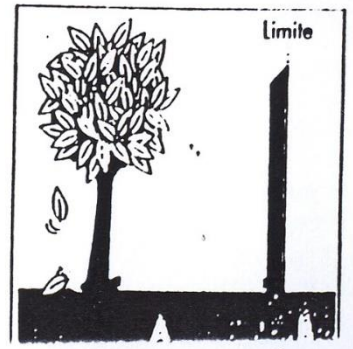
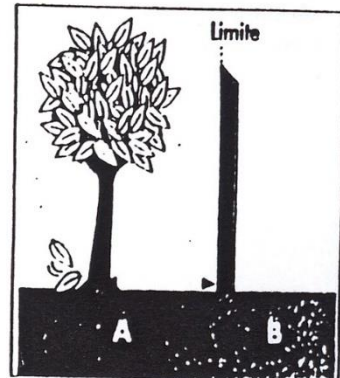
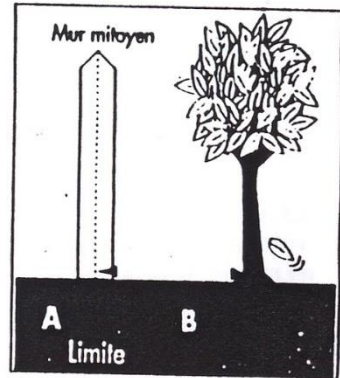


de manière rectiligne et penche vers le fonds voisin ;  
- du côté de la limite séparative : la distance se calcule à partir de la ligne divisoire des deux fonds.

Lorsqu'il y a un mur séparatif, il faut, selon

chaque cas, raisonner comme suit :

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



## Servitude de vue

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

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

### Les règles concernant les vues Qu'est-ce qu'une vue ?

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

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

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

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

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

### Comment calculer les distances ?

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

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

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

- Pour un mur privatif qui vous appartient, la distance est calculée entre l'ouverture et la partie du mur située du côté de la propriété voisine,

- En cas de mur mitoyen, la distance est calculée entre l'ouverture et le milieu de l'épaisseur du mur, qui constitue la limite séparative des 2 propriétés.

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

### **Aucune distance à respecter dans les cas suivants**

Voici les cas qui ne demandent aucune distance à respecter :

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

### **Les règles concernant les jours** **Qu'est-ce qu'un jour ?**

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

### **Les exigences de réalisation pour les jours**

Les jours sont donc constitués par :

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

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

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

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

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

