

SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>2</u>
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</u>	<u>7</u>
CHAPITRE UA.....	8
CHAPITRE UG.....	19
CHAPITRE UH.....	30
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ...</u>	<u>43</u>
CHAPITRE AU1.....	42
CHAPITRE AU2.....	47
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	<u>52</u>
CHAPITRE A.....	53
<u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</u>	<u>62</u>
CHAPITRE N.....	63
ANNEXES.....	72

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1 – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

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

- Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R 111.4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique
- Article R 111.15 relatif au respect des préoccupations d'environnement
- Article R 111.21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

(voir annexe II)

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

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1 – LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont les suivantes :

UA – Centre ancien à caractère d'habitat, d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu.

UG – Zone d'extension comprenant les secteurs qui se sont développés en périphérie du bourg.

UH – Zone résidentielle destinée principalement aux habitations individuelles. Elle comprend le secteur UHa.

2 – LES ZONES A URBANISER auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont les suivantes :

AU1 : Zone comprenant des terrains non équipés destinés à une urbanisation à vocation principale d'habitat individuel sous forme d'opération d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement du secteur.

AU2 : Zone comprenant des terrains non équipés destinés à une urbanisation à vocation principale d'habitat individuel. L'ouverture de cette zone est prévue à long terme et sera subordonnée à une modification du PLU

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

A – Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend le secteur Ap.

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

N – Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle comprend le secteur Na.

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

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

SECTION 1 – Nature de l’Occupation du Sol

Article 1 – Types d’occupation et d’utilisation du sols interdits.

Article 2 – Types d’occupation et d’utilisation du sol soumis à conditions particulières.

Section 2 – Conditions de l’Occupation du Sol

Article 3 : accès et voirie.

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

Article 5 : Caractéristiques des terrains.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur.

Article 12 : stationnement.

Article 13 : Espaces libres – plantations – espaces boisés.

Section 3 : Possibilité maximale d’Occupation du Sol

Article 14 : Coefficient d’Occupation du Sol.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE UA

CETTE ZONE RECOUVRE LES SECTEURS URBANISÉS DE LA COMMUNE A CARACTÈRE D'HABITAT, DE SERVICES ET D'ACTIVITES OU LES BÂTIMENTS SONT SOUVENT CONSTRUITS EN ORDRE CONTINU. ELLE CONSTITUE LE CENTRE ANCIEN DU BOURG ET UNE PARTIE DU ROSNEL.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Les établissements ou installations à destination d'artisanat, de bureaux, de commerce et d'activités libérales sont autorisés dans les bâtiments existants à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains, et qu'ils n'excèdent pas 300 m² de surface hors œuvre nette.

Le changement de destination des bâtiments agricoles est autorisé, si les transformations et les installations n'ont pas pour effet de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique et ne portent pas atteinte au respect de l'environnement et aux paysages.

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

PROTECTIONS – RISQUES ET NUISANCES

Risque d'inondation pluviale. Plusieurs ravines sont situées sur le territoire communal. Des risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies peuvent les affecter. En zone UA, un axe de ruissellement est inscrit dans le hameau du Rosnel, au sud-est du hameau.

Il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre du bord de l'axe matérialisé sur les plans de zonage, d'interdire toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) 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 peut être généralement suffisante.

Les extensions de moins de 30 m² ne sont pas soumises à ces dispositions si toutes les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et à condition de ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.

Éléments paysagers à protéger : la ferme du bourg, la ferme du Rosnel, le calvaire situé à l'entrée du bourg, identifiés au rapport de présentation et localisés sur les plans de zonage font l'objet des protections prévues à l'article UA 11, en application de l'article L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme.

Pour information :

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

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

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

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

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités non raccordé à un réseau de collecte des eaux usées est tenue de posséder un système d'assainissement conforme et en bon état afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.

Le traitement de ces effluents peut être effectué par le sol en place lorsqu'il est adapté ou bien par un sol reconstitué. L'évacuation des effluents traités peut se faire par infiltration dans le sol en place ou bien en rejet dans le milieu hydraulique superficiel si l'infiltration n'est pas possible. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

b - Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, extension, réhabilitation) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement.....), les pétitionnaires devront étudier la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle (stockage/ réutilisation / infiltration) et la mettre en œuvre si cette solution est possible.

Les pétitionnaires autres que les particuliers devront étudier une solution technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle différente du bassin de stockage-restitution classique (par exemple : réutilisation, infiltration, noues, chaussées poreuses, structures alvéolaires.....).

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

3 - AUTRES RESEAUX

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

4 - COLLECTE DES DECHETS

Pour les opérations comportant des logements collectifs, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé dans la propriété ou intégré à l'immeuble.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

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

Dans ce cas, si une continuité bâtie doit être assurée à l'alignement des voies ou à la limite d'emprise des voies privées pour ne pas rompre un front bâti continu, elle sera matérialisée par des bâtiments ou des clôtures qui devront s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants et qui respecteront les dispositions de l'article UA 11.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

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

- aux extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l’alignement ;
- aux abris de jardin et aux piscines non couvertes ;
- aux équipements d’intérêt collectif.

<p style="text-align: center;">ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN</p>
--

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

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D’ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d’isolement doit être au moins égale à 4 mètres.

Longueur de vue (L)

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

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

CAS PARTICULIERS

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

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l’occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d’isolement minimale de 3 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Aucune marge d’isolement ne s’impose :

- aux constructions annexes si la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de la limite séparative n’excède pas 3 m et si l’emprise au sol ne dépasse pas 10m².

- aux ouvrages techniques nécessaires à l’exploitation de la voirie et des réseaux publics d’infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes,...).
- aux modifications ou extensions d’équipements publics ou d’intérêt collectif si les conditions d’utilisation le justifient et sous réserve que les baies créées à l’occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4m. Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l’autre bâtiment des baies à l’exclusion des baies dont l’appui est situé à plus de 1,90m au-dessus du plancher.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50m pour les parties de construction en vis à vis ne comportant pas de baies à l’exclusion des baies dont l’appui est situé à plus de 1,90m au-dessus du plancher.

EXCEPTIONS :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- Aux équipements publics ou d’intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers
- Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu’elles ne compromettent pas notablement l’éclairage et l’ensoleillement des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Sur les terrains en pente, la hauteur maximum doit être respectée en tous points du bâtiment.

CAS PARTICULIERS

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

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Aspect général, volume.

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

Percements

Les différents types de baies dans une même construction doivent être limités en nombre. Les proportions des baies respecteront la typologie du bâti, c'est à dire très verticales.

Couverture

Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates. L'ardoise pourra être utilisée pour la réfection à l'identique des toitures existantes.

Cette disposition ne s'impose pas :

- aux vérandas ;
- aux toitures dont les pentes ne sont pas compatibles avec l'utilisation de la tuile plate ;
- aux bâtiments agricoles ;
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Murs

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

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

La suppression des enduits anciens, pour rendre visible un appareil qui n'était pas à l'origine destiné à l'être, est interdite.

Les parois verticales des bâtiments agricoles pourront être habillées extérieurement de clins de bois.

Menuiseries extérieures

Les fenêtres, les portes-fenêtres, les portes d'entrée seront en bois peint. Les portes de garage seront en métal ou en bois.

Les volets seront en bois peints.

Clôtures

Les clôtures, qui en bordure de rue sont réalisées pour assurer la continuité du bâti, doivent avoir un aspect compatible avec le bâtiment auquel elles se raccordent.

Elles seront composées :

- soit d'un mur en pierres apparentes rejointoyées. Toute autre maçonnerie devant être recouverte d'un enduit taloché.
- soit d'un mur bahut en pierres apparentes rejointoyées d'une hauteur de 0,60m à 1,00m, toute autre maçonnerie devant être recouverte d'un enduit taloché, complété par une grille, doublée ou non d'une haie vive.

La hauteur totale de la clôture sera de 1,80m à 2,20m.

Sont interdites toutes les clôtures ornementées quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleines ou perforées, les structures tubulaires.

Dans tous les cas, c'est la nécessité d'assurer la continuité bâtie existante qui détermine leur hauteur.

Panneaux solaires

- bâti existant : les panneaux seront posés au sol ou sur un petit volume : appentis, véranda, garage, auvent, cabanon,... Ils ne devront pas être visibles du domaine public.

- Construction neuve traditionnelle : une mise en œuvre, non visible du domaine public, sera recherchée en toiture de véranda, en garde-corps, sur des auvents et en règle générale sur tout élément architectural n'altérant pas la composition de la façade.
- Maison contemporaine : les panneaux pourront être admis en toiture et en façade à condition qu'ils soient incorporés au bâti et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Divers

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles des voies publiques.

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

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

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

Éléments remarquables du paysage

- Le corps de ferme situé rue des Carmélites, ses bâtiments, sa cour, ses murs de clôture,
- Le corps de ferme situé au Rosnel, rue de la Chapelle, ses bâtiments, sa cour, ses murs de clôture,
- Le calvaire situé à l'angle de la rue de la Liberté et de la rue des Carmélites,

Localisés aux plans de zonage, ils devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

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

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les surfaces perméables doivent couvrir au minimum 50% du terrain situé dans la zone UA.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux changements de destination et aux travaux concernant des constructions existantes (hangars,...), dans le cas où la surface des espaces libres restant sur le terrain est inférieure à 50%. Dans ce cas, les surfaces correspondant aux espaces libres de toute construction ou aire de stationnement devront être maintenues à leur niveau.

Une extension modérée non génératrice de nouveaux logements pourra être autorisée, quelle que soit la surface des espaces libres restant sur le terrain, dans la limite de 30 m² (abris de jardin, garage, véranda, atelier, extension de la construction principale,...).

PLANTATIONS A REALISER

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

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

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits selon la charte du Parc Naturel régional du Vexin français.

ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Les cours de fermes repérées au plan de zonage 1/3 doivent être préservées dans leur usage de cour. Aucune construction n'y sera autorisée.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Le C.O.S maximal autorisé est de 0.60.

CAS PARTICULIERS

La règle du présent article n'est pas applicable :

- au réaménagement à l'intérieur des volumes des bâtiments existants.
- aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.
- aux équipements d'intérêt collectif.

Dans le cas où une partie a été détachée, depuis moins de 10 ans, d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, elle ne peut être construite que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE UG

**CETTE ZONE CONCERNE LES SECTEURS D'EXTENSION
QUI SE SONT DEVELOPPES A LA PERIPHERIE DU
BOURG**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les installations classées, les activités industrielles, les activités agricoles et les entrepôts qui ne sont pas liés à des activités existantes.**
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature** hormis ceux autorisés à l'article 2

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

- **Les établissements ou installations à destination d’artisanat, de bureaux et d’activités libérales** sont autorisés dans les bâtiments existants à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu’au respect de l’environnement et aux paysages urbains, et qu’ils n’excèdent pas **300 m²** de surface hors œuvre nette.

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

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse. Le territoire communal comporte des secteurs gypsifères Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d’utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe V. Les constructeurs devront notamment effectuer une reconnaissance de la présence ou de l’absence de gypse ainsi que de l’état d’altération éventuelle de celui-ci.

Eléments paysagers à protéger : la gare, un verger et une plantation d’alignement, identifiés au rapport de présentation et localisés sur les plans de zonage font l’objet d’une protection prévue aux articles UG 11 et UG 13, en application de l’article L 123.1- 7° du Code de l’Urbanisme.

Pour information :

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

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

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

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

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, non raccordée à un réseau de collecte des eaux usées est tenue de posséder un système d'assainissement conforme et en bon état de fonctionnement afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.

Le traitement de ces effluents peut être effectué par le sol en place lorsqu'il est adapté ou bien par un sol reconstitué. L'évacuation des effluents traités peut se faire par infiltration dans le sol en place ou bien en rejet dans le milieu hydraulique superficiel si l'infiltration n'est pas possible.

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

Toutefois, dans la zone concernée par le risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse matérialisée sur les plans de zonage, les constructeurs devront s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome (voir notice jointe en annexe V).

b) - Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, extension, réhabilitation) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement.....), les pétitionnaires devront étudier la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle (stockage/ réutilisation / infiltration) et la mettre en œuvre si cette solution est possible.

Les pétitionnaires autres que les particuliers devront étudier une solution technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle différente du bassin de stockage-restitution classique (par exemple : réutilisation, infiltration, noues, chaussées poreuses, structures alvéolaires.....).

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Dans la zone concernée par le risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, matérialisée sur les plans de zonage, les constructeurs devront s'assurer de la compatibilité du sol avec une infiltration des eaux de surface.

3 - AUTRES RESEAUX

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

4 - COLLECTE DES DECHETS

Pour les opérations comportant des logements collectifs, un local destiné à recevoir la collecte des déchets devra être aménagé dans la propriété ou intégré à l'immeuble.

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants édifiés à moins de 6 m de l'alignement des voies à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

CAS PARTICULIERS

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

Les constructions doivent également être édifiées en totalité dans la bande constructible matérialisée aux plans de zonage à l'exception :

- des constructions annexes dont l'emprise au sol totale ne dépasse pas 10m² et dont la hauteur totale mesurée à partir du terrain naturel n'excède pas 3 mètres.
- des modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants édifiées au-delà de la bande d'implantation.

<p align="center">ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN</p>

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

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **4 mètres**.

Longueur de vue (L)

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

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

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

CAS PARTICULIERS

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

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

- que les baies éclairant des pièces créées à l’occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d’isolement minimale de 3 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Aucune marge d’isolement minimum ne s’impose :

- aux constructions annexes si la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de la limite séparative n’excède pas 3,50 m et si l’emprise au sol totale ne dépasse pas 10 m².
- aux ouvrages techniques nécessaires à l’exploitation de la voirie et des réseaux publics d’infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes etc...).

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4m. Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l’autre bâtiment des baies éclairant des pièces à l’exclusion des baies dont l’appui est situé à plus de 1,90m au-dessus du plancher.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50m pour les parties de construction en vis à vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces à l’exclusion des baies dont l’appui est situé à plus de 1,90m au-dessus du plancher.

EXCEPTIONS :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- Aux équipements publics ou d’intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers .
- Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu’elles ne compromettent pas notablement l’éclairage et l’ensoleillement des pièces des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

CAS PARTICULIERS

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

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Aspect général, volume

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

Percements

Les différents types de baies dans une même construction doivent être limités en nombre. Les proportions des baies respecteront la typologie du bâti, c'est à dire très verticales.

Couverture

Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates. L'ardoise pourra être utilisée pour la réfection à l'identique des toitures existantes.

Cette disposition ne s'impose pas :

- aux vérandas ;
- aux toitures dont les pentes ne sont pas compatibles avec l'utilisation de la tuile plate ;
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Murs

Enduits, revêtements :

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

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

La suppression des enduits anciens, pour rendre visible un appareil qui n'était pas à l'origine destiné à l'être, est interdite.

Menuiseries extérieures

Les fenêtres, les portes-fenêtres, les volets, les portes d'entrée seront en bois peint. Les portes de garage seront en métal ou en bois.

Les volets seront en bois peint.

Clôtures

Les clôtures, qui en bordure de rue sont réalisées pour assurer la continuité du bâti, doivent avoir un aspect compatible avec le bâtiment auquel elles se raccordent.

Elles seront composées :

- soit d'un mur en pierres apparentes rejointoyées. Toute autre maçonnerie devant être recouverte d'un enduit taloché.
- soit d'un mur bahut en pierres apparentes rejointoyées d'une hauteur de 0,60m à 1,00m, toute autre maçonnerie devant être recouverte d'un enduit taloché, complété par une grille, doublée ou non d'une haie vive.

La hauteur totale de la clôture sera de 1,80m à 2,20m.

Sont interdites toutes les clôtures ornementées quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleines ou perforées, les tubes.

Dans tous les cas, c'est la nécessité d'assurer la continuité bâtie existante qui détermine leur hauteur.

Panneaux solaires

- bâti existant : les panneaux seront posés au sol ou sur un petit volume : appentis, véranda, garage, auvent, cabanon,... Ils ne devront pas être visibles du domaine public.

- Construction neuve traditionnelle : une mise en œuvre, non visible du domaine public, sera recherchée en toiture de véranda, en garde-corps, sur des auvents et en règle générale sur tout élément architectural n’altérant pas la composition de la façade.
- Maison contemporaine : les panneaux pourront être admis en toiture et en façade à condition qu’ils soient incorporés au bâti et intégrés à la conception architecturale d’ensemble.

Divers

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles des voies publiques.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures.

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

Élément remarquable du paysage

L’ancienne gare localisée aux plans de zonage devra impérativement être conservée ou reconstruite à l’identique.

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

Sa démolition en vue de sa suppression ne sera pas autorisée.

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les surfaces perméables doivent couvrir au minimum 50% du terrain situé dans la zone UG.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux changements de destination et aux travaux concernant des constructions existantes (hangars,...), dans le cas où la surface des espaces libres restant sur le terrain est inférieure à 50%. Dans ce cas, les surfaces correspondant aux espaces libres de toute construction ou aire de stationnement devront être maintenues à leur niveau.

Une extension modérée non génératrice de nouveaux logements pourra être autorisée, quelle que soit la surface des espaces libres restant sur le terrain, dans la limite de 30 m² (abris de jardin, garage, véranda, atelier, extension de la construction principale,...).

PLANTATIONS A REALISER

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

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

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits selon la charte du Parc Naturel Régional du Vexin français.

PLANTATION D'ALIGNEMENT ET VERGER A PRESERVER

- La plantation d'alignement située dans le Hameau du Rosnel, perpendiculairement à la rue de Montmirey ;
- Le verger sis à l'angle du chemin de Quarteron et de la rue du Val,

identifiés au rapport de présentation et localisés aux plans de zonage devront être préservés en application de l'article L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme.

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

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0.30.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

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

Dans le cas où une partie a été détachée, depuis moins de 10 ans, d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, elle ne peut être construite que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE UH

ZONE RESIDENTIELLE DESTINEE PRINCIPALEMENT AUX HABITATIONS INDIVIDUELLES

Cette zone concerne l'ancien parc du château et les extensions pavillonnaires au Rosnel et au Fay.

Elle comprend le secteur UHa portant sur l'ancien parc du château qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 14

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- **Les établissements ou installations à destination d’artisanat, de bureaux et d’activités libérales** sont autorisés dans les bâtiments existants à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu’au respect de l’environnement et aux paysages urbains, et qu’ils n’excèdent pas **300 m²** de surface hors œuvre nette.

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

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Risque d’inondation pluviale. Plusieurs ravines sont situées sur le territoire communal. Des risques d’inondation liés au ruissellement concentré lors d’orages ou de fortes pluies peuvent les affecter.

En zone UH, un axe de ruissellement est inscrit dans le hameau du Rosnel, traversant la rue de la Gleurie.

Il convient, sur une distance de 5 m de part et d’autre du bord de l’axe matérialisé sur les plans de zonage, d’interdire toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) 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 peut être généralement suffisante.

Les extensions de moins de 30 m² ne sont pas soumises à ces dispositions si toutes les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l’aménagement à des dommages et à condition de ne pas détourner le ruissellement vers d’autres constructions situées en aval ou latéralement.

Éléments paysagers à protéger : l’ancien parc du château, le porche et les murs d’enceinte identifiés au rapport de présentation et localisés sur les plans de zonage, font l’objet d’une protection prévue aux articles UH11 et UH13 , en application de l’article L 123.1-7° du Code de l’Urbanisme.

Pour information :

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

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

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

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

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités non raccordé à un réseau de collecte des eaux usées est tenue de posséder un système d'assainissement conforme et en bon état afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.

Le traitement de ces effluents peut être effectué par le sol en place lorsqu'il est adapté ou bien par un sol reconstitué. L'évacuation des effluents traités peut se faire par infiltration dans le sol en place ou bien en rejet dans le milieu hydraulique superficiel si l'infiltration n'est pas possible.

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

b) Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, extension, réhabilitation) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement.....), les pétitionnaires devront étudier la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle (stockage/ réutilisation / infiltration) et la mettre en œuvre si cette solution est possible.

Les pétitionnaires autres que les particuliers devront étudier une solution technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle différente du bassin de stockage-restitution classique (par exemple : réutilisation, infiltration, noues, chaussées poreuses, structures alvéolaires.....).

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

3 - AUTRES RESEAUX

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

4 - COLLECTE DES DECHETS

Pour les opérations comportant des logements collectifs, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé dans la propriété ou intégré à l'immeuble.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

Les portails d'entrée intégrés aux clôtures doivent être édifiés à une distance d'au moins 4m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, excepté dans le secteur UHa.

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants édifiés à moins de **6 m** de l'alignement des voies à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc...) ;
- aux extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement ;
- aux abris de jardin et aux piscines non couvertes.

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

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain.

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

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

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

Longueur de vue (L)

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

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

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

CAS PARTICULIERS

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

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

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 3 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes si la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de la limite séparative n'excède pas 3 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 10 m².
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes etc...).

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4m. Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des baies éclairant des pièces à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90m au-dessus du plancher.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50m pour les parties de construction en vis à vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90m au-dessus du plancher.

EXCEPTIONS :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ;
- Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Sur les terrains en pente, la hauteur maximum doit être respectée en tous points du bâtiment.

CAS PARTICULIERS

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

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Aspect général, volume.

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

Percements

Les différents types de baies dans une même construction doivent être limités en nombre. Les proportions des baies respecteront la typologie du bâti, c'est à dire très verticales.

Couverture

Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates. L'ardoise pourra être utilisée pour la réfection à l'identique des toitures existantes.

Cette disposition ne s'impose pas :

- aux vérandas ;
- aux toitures dont les pentes ne sont pas compatibles avec l'utilisation de la tuile plate ;
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Murs

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

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

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

Menuiseries extérieures

Les fenêtres, les portes-fenêtres, les portes d'entrée seront en bois peint. Les portes de garage seront en métal ou en bois.

Les volets seront en bois peints.

Clôtures

Les clôtures, qui en bordure de rue sont réalisées pour assurer la continuité du bâti et dont le portail est en retrait des voies de 4m, doivent avoir un aspect compatible avec le bâtiment auquel elles se raccordent.

Elles seront composées :

- soit d'un mur en pierres apparentes rejointoyées. Toute autre maçonnerie devant être recouverte d'un enduit taloché ;
- soit d'un mur bahut en pierres apparentes rejointoyées d'une hauteur de 0,60m à 1,00m, toute autre maçonnerie devant être recouverte d'un enduit taloché, complété par une grille, doublée ou non d'une haie vive.

La hauteur totale de la clôture sera de 1,80m à 2,20m.

Sont interdites toutes les clôtures ornementées quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleines ou perforées, les structures tubulaires .

Dans tous les cas, c'est la nécessité d'assurer la continuité bâtie existante qui détermine leur hauteur.

Panneaux solaires

- bâti existant : les panneaux seront posés au sol ou sur un petit volume : appentis, véranda, garage, auvent, cabanon,... Ils ne devront pas être visibles du domaine public.
- Construction neuve traditionnelle : une mise en œuvre, non visible du domaine public, sera recherchée en toiture de véranda, en garde-corps, sur des auvents et en règle générale sur tout élément architectural n'altérant pas la composition de la façade.
- Maison contemporaine : les panneaux pourront être admis en toiture et en façade à condition qu'ils soient incorporés au bâti et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Divers

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles des voies publiques.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.

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

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

Éléments remarquables du paysage

Les éléments du patrimoine local,

- le porche d'entrée de l'ancien parc du Château situé à l'angle de la rue du Moulin et de la rue de la Liberté
- le mur d'enceinte de cet ancien parc du Château le long des rues du Moulin, de la Liberté et des Carmélites

localisés aux plans de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

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

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

En cas de percement de ces murs, les piliers devront être réalisés en pierres de taille ou maçonnerie de démontage du mur.

ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les espaces perméables doivent couvrir au minimum 50% du terrain situé dans la zone UH.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux changements de destination et aux travaux concernant des constructions existantes (hangars,...), dans le cas où la surface des espaces libres restant sur le terrain est inférieure à 50%. Dans ce cas, les surfaces correspondant aux espaces libres de toute construction ou aire de stationnement devront être maintenues à leur niveau.

Une extension modérée non génératrice de nouveaux logements pourra être autorisée, quelle que soit la surface des espaces libres restant sur le terrain, dans la limite de 30 m² (abris de jardin, garage, véranda, atelier, extension de la construction principale,...).

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

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

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits selon la charte du Parc Naturel Régional du Vexin français.

Éléments remarquables du paysage

L'ancien parc du Château, situé au centre du bourg, entouré des murs préservés et détaillés à l'article 11, localisé aux plans de zonage, devra impérativement être conservé ou reconstruit à l'identique.

Les arbres de plus de 3 mètres de hauteur implantés dans l'enceinte de l'ancien château devront être conservés.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

SECTEUR UH sauf secteur UHa

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0.20.

SECTEUR UHa

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0.10.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

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

Dans le cas où une partie a été détachée, depuis moins de 10 ans, d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, elle ne peut être construite que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE AU 1

CETTE ZONE COMPREND DES TERRAINS NON EQUIPÉS DESTINÉS A UNE URBANISATION A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT INDIVIDUEL SOUS FORME D'OPÉRATION D'ENSEMBLE

Cette zone se situe dans le hameau du Fay.

L'ouverture de cette zone sera subordonnée à une modification du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

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

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

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

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Pour information :

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - 3 - ACCES ET VOIRIE

Aucune prescription.

ARTICLE AU 1 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Aucune prescription.

ARTICLE AU 1 - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE AU 1 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Aucune prescription.

ARTICLE AU 1 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Aucune prescription.

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

Aucune prescription.

ARTICLE AU 1 - 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE AU 1 - 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune prescription.

ARTICLE AU 1 - 11 – ASPECT EXTERIEUR

Aucune prescription.

ARTICLE AU 1 - 12 – STATIONNEMENT

Aucune prescription.

ARTICLE AU 1 - 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES
--

Aucune prescription.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Aucune prescription.

CHAPITRE AU 2

CETTE ZONE COMPREND DES TERRAINS NON EQUIPES DESTINÉS A UNE URBANISATION A VOCATION PRINCIPALE D’HABITAT INDIVIDUEL.

L’ouverture de cette zone est prévue à long terme et sera subordonnée à une modification du PLU

Cette zone se situe dans le bourg

SECTION 1 - NATURE DE L’OCCUPATION DU SOL

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

Et en particulier :

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

ARTICLE AU2 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

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

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

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Pour information :

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 2 - 3 - ACCES ET VOIRIE

Aucune prescription

ARTICLE AU 2 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Aucune prescription

ARTICLE AU 2 - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE AU 2 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Aucune prescription

ARTICLE AU 2 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Aucune prescription

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

Aucune prescription

ARTICLE AU 2 - 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE AU 2 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune prescription

ARTICLE AU 2 - 11 – ASPECT EXTERIEUR

Aucune prescription

ARTICLE AU 2 - 12 – STATIONNEMENT

Aucune prescription

**ARTICLE AU 2 - 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – ESPACES
BOISES**

Aucune prescription

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

ARTICLE AU 2 - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Aucune prescription

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE A

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

Cette zone comprend le secteur Ap qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 2 et 11

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les décharges.
-
- Les dépôts de toute nature sauf à usage agricole ou forestier.
-
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
-
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public.

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

Zone A

- **Les installations et les occupations du sol nécessaires à la gestion des exploitations** si les conditions définies à l'article 3 du schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise, prescrit par arrêté préfectoral, fixant les coefficients d'équivalence et l'arrêté ministériel du 18 Septembre 1985, modifié par l'arrêté du 21 Février 2007, sont respectées (en annexe VII, ci-joint, les arrêtés actuellement en vigueur).
- **Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable dans le cadre de l'activité** à raison d'un logement par exploitation, de préférence intégré au bâtiment agricole et exceptionnellement situé à proximité immédiate du bâtiment d'activité tout en respectant les normes en vigueur et dans la limite d'une surface hors œuvre nette de 250 m².
- **Les équipements publics ou d'intérêt collectif** dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone agricole et s'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.

La zone Agricole est localisée dans sa quasi-totalité dans le site classé des Buttes de Rosne. Toute autorisation d'occupation du sol en site classé est soumise à l'accord du Ministre chargé des sites.

Secteur Ap

Ce secteur présente des enjeux paysagers très forts. Les bâtiments à usage agricole pourront être autorisés après étude au cas par cas sous réserve d'une très bonne intégration paysagère et dans le respect des cônes de vue remarquables identifiés au rapport de présentation et sur le plan de zonage.

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

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Risque d'inondation pluviale. Plusieurs ravines sont situées sur le territoire communal. Des risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies peuvent les affecter.

Toute construction, ainsi que tout remblai et les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre des axes d'écoulement matérialisés sur le plan de zonage 1/3.

Pourront toutefois, faire exception à cette interdiction, les équipements publics ou d'intérêt collectif, les extensions limitées de bâtiments existants et les hangars agricoles, s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse. Le territoire communal comporte des secteurs gypsifères matérialisés sur le plan de zonage 1/3. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe V.

Éléments paysagers à protéger : la cour de la ferme de La Laire, son Pigeonnier, un alignement d'arbres, un arbre isolé, des chemins identifiés au rapport de présentation et localisés aux plans de zonage, font l'objet de protections prévues aux articles A 3, A 11 et A 13 en application des l'articles L 123.1-6 et 7 du Code de l'Urbanisme.

Captage d'eau : tout déversement de matériaux sur le sol susceptibles de polluer le secteur autour du captage situé sous le hameau du Fay, délimité dans les annexes du dossier de PLU et cité dans le rapport de présentation, est interdit.

Pour information :

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation, chapitre V – 1, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe IV.

Terrains alluvionnaires compressibles. La carte jointe au rapport de présentation, matérialise des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

LES VOIES ET CHEMINEMENTS PIETONS A PRESERVER

Les voies et cheminements piétons à préserver sont repérés aux plans de zonage en application de l'article L 123.1-6° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités non raccordé à un réseau de collecte des eaux usées est tenue de posséder un système d'assainissement conforme et en bon état afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.

Le traitement de ces effluents peut être effectué par le sol en place lorsqu'il est adapté ou bien par un sol reconstitué. L'évacuation des effluents traités peut se faire par infiltration dans le sol en place ou bien en rejet dans le milieu hydraulique superficiel si l'infiltration n'est pas possible.

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

Toutefois, dans la zone concernée par le risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse matérialisée sur les plans de zonage, les constructeurs devront s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome (voir notice jointe en annexe V).

b - Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, extension, réhabilitation) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement.....), les pétitionnaires devront étudier la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle (stockage/ réutilisation / infiltration) et la mettre en œuvre si cette solution est possible.

Les pétitionnaires autres que les particuliers devront étudier une solution technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle différente du bassin de stockage-restitution classique (par exemple : réutilisation, infiltration, noues, chaussées poreuses, structures alvéolaires.....).

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Dans la zone concernée par le risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, matérialisée sur les plans de zonage, les constructeurs devront s'assurer de la compatibilité du sol avec une infiltration des eaux de surface.

3 - AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

CAS PARTICULIERS

Cette prescription ne s'applique pas :

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

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

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les autres bâtiments.

CAS PARTICULIERS

Les constructions à usage d'activités, agricole ou d'élevage, ne peuvent s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation ne dépendant pas de l'exploitation.

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

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

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

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

Aucune prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Un dépassement de la hauteur pourra être accordé pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

L'insertion de l'équipement dans le site ne devra en aucun cas être de nature à porter une atteinte grave au paysage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Le site classé des Buttes de Rosne s'étend sur la quasi-totalité de la zone agricole, inscrite en zone en A et secteur Ap. Toute construction ou installation nouvelle en site classé devra faire l'objet, lors de l'élaboration d'un projet, d'une attention particulière tant sur la qualité architecturale qu'à son intégration dans le paysage.

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

Éléments remarquables du paysage

Les éléments du patrimoine local, la cour et le pigeonnier de la Ferme La Laire localisés aux plans de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

ARTICLE A 12- STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

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

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

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits, selon la charte du Parc Naturel Régional du Vexin français.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande d'autorisation de défrichement (article L 311-1 et suivants du Code forestier) portant sur ces espaces sera rejetée de plein droit. En dehors des exceptions mentionnées à l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable.

Éléments paysagers à protéger.

L'alignement d'arbres situé le long de la RD22, le chêne situé au sud du bourg, à proximité de la RD190, ainsi que 2 arbres situés au Sud du hameau du Fay et 3 arbres autour du bourg, identifiés au rapport de présentation et localisés aux plan de zonage devront être préservés en application de l'article L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme. La coupe ou l'abattage des arbres ne pourra être autorisé que dans la mesure où leur remplacement serait envisagé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

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

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE N

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

Elle comprend le secteur Na qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 2 et 10.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les dépôts de véhicules.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature sauf à usage agricole ou forestier.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.

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

- **L'extension et l'aménagement des habitations existantes** régulièrement autorisées, sous réserve que la SHON après extension n'excède pas 250 m².

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- . les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri ;
- . les constructions provisoires et les caravanes ;
- . les constructions ayant une superficie de plancher hors œuvre nette inférieure à 60 m².
- **Les équipements publics ou d'intérêt collectif** dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle, s'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone et sous réserve d'une bonne intégration au paysage.

Secteur Na

Sont admis, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et qu'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations aient été constatées :

- les constructions d'abris nécessaires au logement des animaux sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 40 m² par unité foncière.

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

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Risque d'inondation pluviale. Plusieurs ravines sont situées sur le territoire communal. Des risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies peuvent les affecter.

Toute construction, ainsi que tout remblai et les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre des axes d'écoulement matérialisés sur les plans de zonage.

Pourront toutefois, faire exception à cette interdiction, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les extensions limitées de bâtiments existants, s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. En dehors des sites urbains constitués (voir carte dans le rapport de présentation), toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera interdite.

Protection du captage d'eau potable : toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique dans les périmètres de protection du captage situé à proximité du hameau du Fay.

Éléments paysagers à protéger : les calvaires, la fontaine, le lavoir, le verger, un alignement d'arbres, un arbre isolé, les mares, les chemins identifiés au rapport de présentation et localisés aux plans de zonage font l'objet des protections prévues aux articles N 3, N 11 et N13 en application de l'article L 123.1 – 6° et 7° du Code de l'urbanisme.

Pour information :

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation, chapitre V – 1, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe IV.

Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse. Le territoire communal comporte des secteurs gypsifères matérialisés sur les plans de zonage 1/3 et 2/3 . Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

CHEMINEMENTS PIETONS

Les chemins piétons à préserver sont repérés aux plans de zonage en application de l'article L 123.1-6° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités non raccordé à un réseau de collecte des eaux usées est tenue de posséder un système d'assainissement conforme et en bon état afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.

Le traitement des effluents peut être effectué par le sol en place lorsqu'il est adapté ou bien par un sol reconstitué. L'évacuation des effluents traités peut se faire par infiltration dans le sol en place ou bien en rejet dans le milieu hydraulique superficiel si l'infiltration n'est pas possible.

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

Dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage d'eau potable, le traitement des eaux usées doit assurer la protection du captage d'eau potable contre tout risque de pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine.

b) Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, extension, réhabilitation) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement.....), les pétitionnaires devront étudier la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle (stockage/réutilisation / infiltration) et la mettre en œuvre si cette solution est possible.

Les pétitionnaires autres que les particuliers devront étudier une solution technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle différente du bassin de stockage-restitution classique (par exemple : réutilisation, infiltration, noues, chaussées poreuses, structures alvéolaires.....).

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Dans le périmètre de protection rapprochée et éloignée du captage d'eau potable, les puisards d'eaux pluviales ne seront pas autorisés.

Dans la zone concernée par le risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, matérialisée sur les plans de zonage, les constructeurs devront s'assurer de la compatibilité du sol avec une infiltration des eaux de surface.

3 - AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

CAS PARTICULIERS

Cette prescription ne s'applique pas :

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

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

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

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

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

CAS PARTICULIERS

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

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

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

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

Aucune prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Secteur Na

La hauteur (H) des constructions autorisées dans le secteur Na ne peut excéder **4,50 m**.

CAS PARTICULIERS

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

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Eléments remarquables du paysage

Le patrimoine local repéré aux plans de zonage :

- la croix du Bois Caillouet
- le calvaire sis à l'angle de la rue Vieille et du chemin de Soussette
- le calvaire sis à l'angle de la D64 et de la voie communale de Bréançon au Rosnel
- la fontaine sis Sente de la Fontaine
- le lavoir sis dans le Bois des Loups

devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés, s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques dudit élément.

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

ARTICLE N 12- STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

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

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

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits selon la charte du Parc Naturel Régional du Vexin français.

Éléments paysagers à protéger.

- Les mares,
 - Le verger sis à l'angle du chemin de Quarteron et de la rue du Val,
 - L'alignement d'arbres situés le long de la RD22
 - Un arbre isolé situé dans le hameau du Rosnel
- identifiés au rapport de présentation et localisés aux plans de zonage devront être préservés en application de l'article L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme.

La coupe ou l'abattage des arbres ne pourra être autorisé que dans la mesure où leur remplacement serait envisagé.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande d'autorisation de défrichement (article L 311-1 et suivants du Code forestier) portant sur ces espaces sera rejetée de plein droit. En dehors des exceptions mentionnées à l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ANNEXES

I	Définitions	1
II	Rappel des articles du Code de l'Urbanisme qui restent applicables complémentairement aux dispositions du PLU	24
III	Normes de stationnement	25
IV	Mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – retrait gonflement des sols argileux et terrains alluvionnaires compressibles	32
V	Risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse	36
VI	Les arbres, arbustes et haies d'essences locales	38
VII	arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs au schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise	40