

## **SOMMAIRE**

<b>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>2</b>
Chapitre I – Dispositions applicables à la zone Ua.....	2
Chapitre II · Dispositions applicables à la zone Ug .....	11
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES .....</b>	<b>20</b>
Chapitre I · Dispositions applicables à la zone A.....	20
Chapitre II · Dispositions applicables à la zone N.....	29
<b>ANNEXES.....</b>	<b>37</b>
Annexe n°1 relative au cas des extensions des constructions existantes dans les articles 6 ou 7	37
Annexe n°2 relative au cas des terrains en pente dans l'article 10.....	39
Annexe n°3 relative à l'aspect architectural et paysager .....	40
Annexe n°4 : Les sites archéologiques .....	41
Annexe n°5 : Caractéristiques concernant la voirie .....	42
Annexe n°6 : Liste des emplacements réservés.....	44
Annexe n° 7: Définitions.....	45

# TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### DISPOSITIONS GENERALES

#### I - Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

- R 111-2 : salubrité et sécurité publiques
- R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R 111-15 : respect des préoccupations d'environnement
- R 111-21 : Atteinte au caractère ou intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains (ordre public, sauf ZPPAUP et PSMV)

*« Les occupations et utilisations du sol pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

2 - les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6, L 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer

3 - l'article L 421-6, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique

4 - les servitudes d'utilité publique. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier

5 - dans les bois et forêts :

a) hors espace boisé classé

- Les défrichements sont soumis à autorisation au titre de l'article L 311-1 du Code Forestier :  
« Bois et forêts des particuliers »

*« Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises à ces dispositions. Est un défrichement, toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement, toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme, les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu une autorisation. »*

- Les autorisations de défrichement sont réglementées par l'article L 311-5 du Code Forestier :

*« Lorsque l'autorisation de défrichement est nécessaire, elle doit être obtenue avant toute autre autorisation administrative sauf pour les installations classées. »*

- Conformément à l'arrêté préfectoral B03-0014 du 10 avril 2003, les bois d'une superficie inférieure à 1 hectare sont dispensés de l'autorisation de défrichement prévue au code

forestier sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie ajoutée à la leur atteint ou dépasse 1 hectare.

b) L'article 67 de la loi d'orientation sur la forêt s'applique à toutes les zones boisées de la commune. Des mesures fiscales précisées aux articles 793, 1840G bis et 1929 du code général des Impôts précisent les avantages fiscaux dont peuvent bénéficier un certain nombre de parcelles. Ces avantages peuvent s'appliquer à tout ou partie des zones boisées sises sur la commune. Dans ce cas, la destination forestière devra être maintenue sur ces parcelles pendant 30 ans.

## **II - Adaptations mineures**

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, en application de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

## **III - Application du règlement aux constructions existantes (Jurisprudence Seckler)**

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

Pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, l'extension (c'est à dire la création de plancher supplémentaire) l'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) ou le changement de destination des constructions ne pourra se faire que dans la limite du volume du bâti existant.

Les utilisateurs peuvent se reporter à l'annexe n° 1 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle précitée dans le cas des articles 6 et 7.

## **IV - Annexe architecturale**

Les utilisateurs du présent règlement peuvent se reporter au cahier de recommandations architecturales traitant de l'aspect architectural des constructions.

## **V - Dispositions applicables aux équipements publics d'intérêt général**

Les équipements publics d'intérêt général, de petite dimension de type poste de distribution d'énergie publique, poste de relèvement, etc. ou tout autre équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les dispositions réglementaires des zones urbaines.

## **VI - Secteurs archéologiques**

Dans les secteurs archéologiques reportés sur la carte incluse dans le rapport de présentation du PLU ainsi que dans le document « Informations diverses », en application du décret du 5 février 1986, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra faire l'objet de la consultation du Service Régional des Affaires Culturelles d'Ile de France.

## **VII - Zone inondable**

Une partie de la zone est exposée aux crues de la Senneville.

Dans les périmètres de protection des zones à risques liées aux inondations, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol peuvent être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions techniques spéciales.

### **VIII - Réseaux**

#### *Eau potable*

Voir le plan du réseau d'eau potable dans les annexes du PLU.

#### *Assainissement*

Les raccordements et les rejets devront être conformes au code de la Santé Publique, au règlement sanitaire départemental et au règlement d'assainissement communautaire en vigueur.

Voir le plan du réseau d'assainissement dans les annexes du PLU.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL**

### **Article Ua.1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les dépôts de toute nature,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les habitations légères de loisirs,
- La démolition des constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5-7°.

### **Article Ua.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à la réalisation des constructions admises dans la zone,
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, localisés aux documents graphiques seront réalisables dès lors qu'ils seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments,
- Les installations classées soumises à déclaration,
- Pour chaque opération entraînant la réalisation de 5 logements et plus, il sera prévu au moins 20% de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ua.3 - Accès et voirie**

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

## **2 - Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

## **Article Ua.4 - Desserte par les réseaux**

### **1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 - Assainissement**

#### Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction sera alors directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L. 35-8 du code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, ni dans les puisards.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée,...) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler dans le temps, les apports au réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En cas de présence de source sur le terrain, les eaux de source ne pourront être déversées dans le réseau d'eaux usées ; en l'absence de réseau d'eaux pluviales, les aménagements de l'évacuation des eaux de source seront à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assurée sur le terrain.

### **3 - Électricité - Téléphone**

Les raccordements aux lignes publiques électriques, téléphoniques et cablées sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

### Article Ua.5 - Surfaces des terrains

Sans objet.

### Article Ua.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) Les constructions devront être implantées à l'alignement.
- 2) Cette règle n'est pas imposée lorsqu'il sera édifié à l'alignement de la voie une clôture d'une hauteur de 2 m maximum, réalisée conformément aux prescriptions énoncées à l'article 11 .
- 3) Les règles susvisées ne sont pas applicables aux bâtiments annexes (garage, abri bois, abri de jardin, piscine) d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de SHOB, ni en cas d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.
- 4) Les travaux d'aménagement ou d'extension des ensembles bâtis repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme devront respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant.

### Article Ua.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à 2,50 mètres. Cette distance est portée à 4 m minimum pour les parties de construction comportant des baies.

Les façades, pignons et toitures des constructions implantées sur les limites séparatives ou à 2,50 m de celles-ci ne comporteront aucun percement. Toutefois, pour les constructions implantées à moins de 4 m des limites de propriété, des châssis de toit pourront être autorisés à condition qu'ils soient situés à une hauteur minimale de 1,90 m du plancher.

2) Les règles susvisées ne s'appliquent pas pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes. Toutefois, les murs de ces constructions comportant des baies devront respecter la règle énoncée ci-dessus.

3) Les bâtiments annexes (garage, abri bois, abri de jardin, piscine) d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de SHOB pourront s'implanter sur les limites séparatives ou à 2,50 m minimum de celles-ci.

4) Les travaux d'aménagement ou d'extension des ensembles bâtis repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme devront respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant.

### **Article Ua.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

### **Article Ua.9 - Emprise au sol**

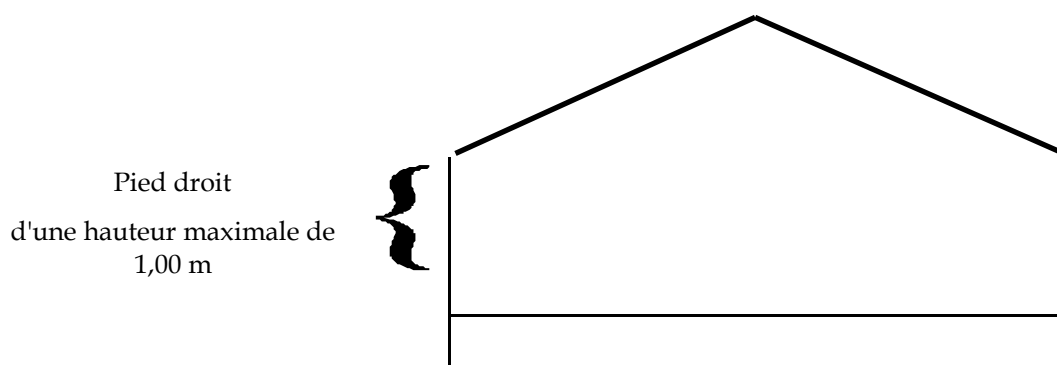
Sans objet.

### **Article Ua.10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder : nombre de niveaux R + 1 + Combles.

**Définition** : Le comble est un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il peut comporter un pied droit d'une hauteur maximale de 1 mètre.

**Schéma** :



Pour les constructions existantes, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, l'extension (c'est à dire la création de plancher supplémentaire) l'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) ou le changement de destination des constructions ne pourra se faire que dans la limite du volume du bâti existant.

La hauteur des bâtiments annexes (garage, abri bois, abri de jardin, piscine) inférieurs à 20 m<sup>2</sup> de SHOB ne doit pas excéder 4 m. Pour les annexes supérieures à 20 m<sup>2</sup> de SHOB la hauteur est limitée à 5 m.

### **Article Ua.11 - Aspect extérieur**

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture, pourra être refusée ou être accordée 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,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les extensions de constructions devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les utilisateurs du PLU peuvent se reporter à l'annexe aux articles 11: «Recommandations architecturales». Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes en sachant que des constructions présentant une architecture non conforme aux règles énoncées ci-dessous pourront être acceptées si le projet présente une certaine qualité architecturale et une bonne insertion dans le milieu environnant.

#### **1) Les murs de façade et pignons:**

Les murs réalisés en parpaings, briques, tout venant,... seront obligatoirement enduits.

- enduit projeté, gratté ou taloché. La pierre naturelle est autorisée, les joints creux ou en saillie sont proscrits.

Les enduits seront de teinte pastel allant du blanc cassé au beige ocré. Les couleurs vives sont interdites.

Le bardage bois est autorisé pour les constructions à usage d'habitation ainsi que pour leurs annexes.

Les linteaux bois sont autorisés. Il est obligatoire de conserver les éléments existants d'ornementation des façades.

Sont interdits: - les imitations de matériaux, fausse pierre, faux bois,...

- les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits.

#### **2) Les percements:**

Les couleurs des percements seront de teinte pastel, les teintes vives étant interdites. Le blanc est autorisé ; les couleurs de teinte foncé sont autorisées pour les baies en aluminium. Sur les constructions anciennes, les menuiseries seront changées, dans la mesure du possible, à l'identique de l'existant (même profil, même nature, même composition).



Les ouvertures de type « chien assis » sont interdites en toiture. Les lucarnes existantes seront conservées ou restituées dans leur état d'origine et devront être localisées en fonction de l'ordonnancement des percements des niveaux situés en dessous.

La largeur des lucarnes ne devra pas excéder celle des huisseries situées aux niveaux inférieurs.

Les chassis de toit seront encastrés et non pas en saillie.

### **3) Les toitures:**

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures comporteront au minimum 2 pans. La pente se situera entre 35° et 45°.

Les vérandas et les annexes pourront comporter 1 seul pan. La pente des toitures des vérandas et des annexes sera au minimum de 10° sans toutefois excéder le degré de pente de la construction principale.

Les annexes d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de SHOB (surface hors œuvre brute) ne sont pas soumises à ces dispositions.

Les toitures terrasses inférieures à 20 m<sup>2</sup> sont autorisées.

Les toitures seront constituées de tuiles (22 minimum au m<sup>2</sup>) de couleur brun rouge nuancé ou champagne sablé. Les toitures en verre sont autorisées.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'inscrivent dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie) et à condition qu'ils soient limités à une partie de la toiture.

Les toitures végétalisées sont autorisées. Dans ce cas, le nombre de pans et la pente de la toiture pourront être différents de la règle énoncée ci-dessus.

Le shingle est autorisé uniquement pour les constructions annexes d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de SHOB (surface hors œuvre brute).

**Sont interdits:** - les tuiles de couleur rouge uniforme et de couleur ardoisée,  
- le polycarbonate alvéolaire,  
- le bac acier.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux équipements publics.

### **4) Les clôtures:**

a) sur voie: elles n'excéderont pas 2 m de haut et seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un muret surmonté d'une grille ou de lisses (1/3 plein, 2/3 à claire voie). Les matériaux utilisés pour les clôtures devront s'harmoniser avec ceux de la construction principale et assurer une unité avec les clôtures avoisinantes.

b) en limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

S'il existe déjà une construction sur le terrain, l'enduit du mur sera en harmonie avec celui de la construction existante.

Les clôtures édifiées en limite des espaces naturels seront constituées de haies d'essences végétales variées (charmes, noisetiers, lilas, aubépines, houx,...) doublées ou non par un grillage. Elles pourront comporter un muret de 0,60 m maximum de haut.

Sont interdits: - les clôtures en plaques de fibro ciment ou de tôle,  
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,  
- les murs de parpaings, de béton brut non enduits.

### Article Ua.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques sur l'unité foncière.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'immeuble à construire. Le décompte du nombre de places de stationnement exigé en cas de construction, s'effectue suivant les règles ci-après :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement pour les constructions inférieures ou égales à 50 m<sup>2</sup> de SHON. Pour les constructions créant plus de 50 m<sup>2</sup> de SHON, il sera prévu 1 place supplémentaire de stationnement par tranche (complète ou non) de 50 m<sup>2</sup> de SHON. En cas de réalisation de plusieurs logements sur une même unité foncière, des places de stationnement visiteurs devront être réalisées.

- pour les constructions à usage de bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux équipements publics, aux commerces, aux hôtels et aux restaurants.

Il est exigé, au minimum, que soit affecté pour le stationnement des vélos et poussettes, un local clos et couvert.

### Article Ua.13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'espaces verts et d'arbres de préférence à haute tige. Ces espaces plantés représenteront 30% minimum de la surface du terrain.

Les arbres et plantations repérés au document graphique au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme seront préservés, leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### Article Ua.14 - Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. est fixé à 0,60.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements destinés aux équipements publics.

Sur les terrains bâtis, ayant fait l'objet d'une division ou d'un détachement partiel depuis moins de 10 ans et dont les droits à construire résultant de l'application du présent COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne pourra être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

#### **I - Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :**

1 – les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

- R 111-2 : salubrité et sécurité publiques
- R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R 111-15 : respect des préoccupations d'environnement
- R 111-21 : Atteinte au caractère ou intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains (ordre public, sauf ZPPAUP et PSMV)

*« Les occupations et utilisations du sol pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

2 – les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6, L 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer

3 – l'article L 421-6, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique

4 – les servitudes d'utilité publique. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier

5 – dans les bois et forêts :

a) hors espace boisé classé

- Les défrichements sont soumis à autorisation au titre de l'article L 311-1 du Code Forestier :  
« Bois et forêts des particuliers »

*« Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises à ces dispositions. Est un défrichement, toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement, toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme, les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu une autorisation. »*

- Les autorisations de défrichement sont réglementées par l'article L 311-5 du Code Forestier :

*« Lorsque l'autorisation de défrichement est nécessaire, elle doit être obtenue avant toute autre autorisation administrative sauf pour les installations classées. »*

- Conformément à l'arrêté préfectoral B03-0014 du 10 avril 2003, les bois d'une superficie inférieure à 1 hectare sont dispensés de l'autorisation de défrichement prévue au code forestier sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie ajoutée à la leur atteint ou dépasse 1 hectare.

b) L'article 67 de la loi d'orientation sur la forêt s'applique à toutes les zones boisées de la commune. Des mesures fiscales précisées aux articles 793, 1840G bis et 1929 du code général des Impôts précisent les avantages fiscaux dont peuvent bénéficier un certain nombre de parcelles. Ces avantages peuvent s'appliquer à tout ou partie des zones boisées

sises sur la commune. Dans ce cas, la destination forestière devra être maintenue sur ces parcelles pendant 30 ans.

## **II - Adaptations mineures**

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, en application de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

## **III - Application du règlement aux constructions existantes (Jurisprudence Seckler)**

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

Pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, l'extension (c'est à dire la création de plancher supplémentaire) l'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) ou le changement de destination des constructions ne pourra se faire que dans la limite du volume du bâti existant.

Les utilisateurs peuvent se reporter à l'annexe n° 1 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle précitée dans le cas des articles 6 et 7.

## **IV - Annexe architecturale**

Les utilisateurs du présent règlement peuvent se reporter au cahier de recommandations architecturales traitant de l'aspect architectural des constructions.

## **V - Dispositions applicables aux équipements publics d'intérêt général**

Les équipements publics d'intérêt général, de petite dimension de type poste de distribution d'énergie publique, poste de relèvement, etc. ou tout autre équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les dispositions réglementaires des zones urbaines.

## **VII - Zone inondable**

Une partie de la zone est exposée aux crues de la Senneville.

Dans les périmètres de protection des zones à risques liées aux inondations, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol peuvent être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions techniques spéciales.

## **VIII - Réseaux**

### *Eau potable*

Voir le plan du réseau d'eau potable dans les annexes du PLU.

### *Assainissement*

Les raccordements et les rejets devront être conformes au code de la Santé Publique, au règlement sanitaire départemental et au règlement d'assainissement communautaire en vigueur.

Voir le plan du réseau d'assainissement dans les annexes du PLU.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

### Article Ug.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les dépôts de toute nature,
- Les antennes de radio téléphonie,
- Les terrains de caravanes et de camping,
- Les habitations légères de loisirs,
- Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est proscrite. La limite des massifs et de leur lisière inconstructible sera appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain (sous le contrôle du service Environnement de la DDT 78).

### Article Ug.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à la réalisation des constructions admises dans la zone,
- Les installations classées soumises à déclaration,
- Les constructions à usage de bureaux sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées soit à un entrepôt artisanal, soit à la construction principale qui sera à usage d'habitation,
- Les hangars existants (à la date d'approbation de la présente révision) pourront faire l'objet de changement de destination à usage d'entrepôt commercial ou artisanal,
- Pour chaque opération entraînant la réalisation de 5 logements et plus, il sera prévu au moins 20% de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Article Ug.3 - Accès et voirie

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus

éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

## **2 - Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

## **Article Ug.4 - Desserte par les réseaux**

### **1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 - Assainissement**

#### **Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction sera alors directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L. 35-8 du code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, ni dans les puisards.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée,...) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler dans le temps, les apports au réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assurée sur le terrain.

### **3 - Électricité - Téléphone**

Les raccordements aux lignes publiques électriques, téléphoniques et câblées sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

#### **Article Ug.5 - Surfaces des terrains**

Sans objet.

#### **Article Ug.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1) Les constructions seront implantées à 5 m minimum de l'alignement. Cette règle ne s'applique pas pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

2) Le long de la route départementale les constructions devront respecter un recul de 15 m minimum compté à partir de l'alignement. Cette règle ne s'applique pas pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

3) Pour les annexes et les garages d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de SHOB le recul est de 5 m minimum.

4) Toutefois, les constructions devront être implantées à l'intérieur des bandes d'implantation lorsqu'elles figurent aux plans de zonage.

#### **Article Ug.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1) Les constructions pourront s'implanter sur la ou les limites séparatives. En cas de retrait, une distance minimale de 2,50 m devra être respectée.

2) Pour les parties de constructions comportant des baies, la distance minimale sera de 8 m.

3) Les règles susvisées ne s'appliquent pas pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes. Toutefois, les murs de ces constructions comportant des baies devront respecter la règle énoncée ci-dessus.

4) Les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de SHOB pourront s'implanter sur les limites séparatives ou à 2,50 m minimum de celles-ci. Les façades, pignons et toitures de ces constructions comportant des baies devront respecter une distance de 2,50 m minimum.

5) Toutefois, les constructions devront être implantées à l'intérieur des bandes d'implantation lorsqu'elles figurent aux plans de zonage.

#### **Article Ug.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

#### **Article Ug.9 - Emprise au sol**

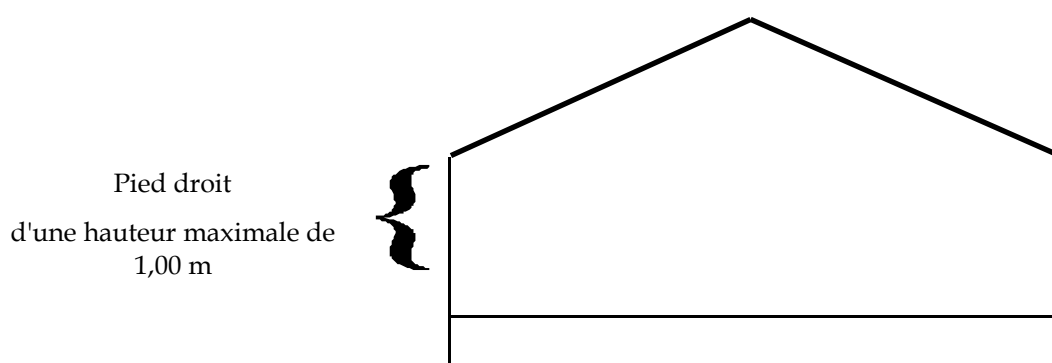
L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40%.

### **Article Ug.10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder : nombre de niveaux soit R + Combles soit R + 1 sans comble .

**Définition** : Le comble est un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il peut comporter un pied droit d'une hauteur maximale de 1 mètre.

Schéma :



Pour les constructions existantes, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, l'extension (c'est à dire la création de plancher supplémentaire) l'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) ou le changement de destination des constructions ne pourra se faire que dans la limite du volume du bâti existant.

La hauteur des bâtiments annexes, inférieurs à 20 m<sup>2</sup> de SHOB, ne doit pas excéder 4 m. Pour les annexes supérieures à 20 m<sup>2</sup> de SHOB la hauteur est limitée à 5 m.

### **Article Ug.11 - Aspect extérieur**

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture, pourra être refusée ou être accordée 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,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les extensions de constructions devront s'harmoniser avec les constructions existantes.



Les utilisateurs du PLU peuvent se reporter à l'annexe aux articles 11: «Recommandations architecturales». Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes en sachant que des constructions présentant une architecture non conforme aux règles énoncées ci-dessous pourront être acceptées si le projet présente une certaine qualité architecturale et une bonne insertion dans le milieu environnant.

### **1) Les murs de façade et pignons:**

Les murs réalisés en parpaings, briques, tout venant,... seront obligatoirement enduits.

- enduit projeté, gratté ou taloché. La pierre naturelle est autorisée, les joints creux ou en saillie sont proscrits.

Les enduits seront de teinte pastel allant du blanc cassé au beige ocré. Les couleurs vives sont interdites.

Le bardage bois est autorisé pour les constructions à usage d'habitation ainsi que pour leurs annexes.

Les linteaux bois sont autorisés. Il est obligatoire de conserver les éléments existants d'ornementation des façades.

La pierre reconstituée et la brique de parement sont autorisées en éléments décoratifs.

Sont interdits: - les imitations de matériaux, fausse pierre, faux bois,...

- les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits.

### **2) Les percements:**

Les couleurs des percements seront de teinte pastel, les teintes vives étant interdites. Le blanc est autorisé ; les couleurs de teinte foncé sont autorisées pour les baies en aluminium. Sur les constructions anciennes, les menuiseries seront changées, dans la mesure du possible, à l'identique de l'existant (même profil, même nature, même composition).

Les ouvertures de type « chien assis » sont interdites en toiture. Les lucarnes existantes seront conservées ou restituées dans leur état d'origine et devront être localisées en fonction de l'ordonnancement des percements des niveaux situés en dessous.

La largeur des lucarnes ne devra pas excéder celle des huisseries situées aux niveaux inférieurs.

Les chassis de toit seront encastrés et non pas en saillie.

### **3) Les toitures:**

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures comporteront au minimum 2 pans. La pente se situera entre 35° et 45°.

Les vérandas et les annexes pourront comporter 1 seul pan. La pente des toitures des vérandas et des annexes sera au minimum de 10° sans toutefois excéder le degré de pente de la construction principale.

Les annexes d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de SHOB (surface hors œuvre brute) ne sont pas soumises à ces dispositions.

Les toitures terrasses inférieures à 20 m<sup>2</sup> sont autorisées.

Les toitures seront constituées de tuiles (22 minimum au m<sup>2</sup>) de couleur brun rouge nuancé ou champagne sablé. Les toitures en verre sont autorisées.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'inscrivent dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie) et à condition qu'ils soient limités à une partie de la toiture.

Les toitures végétalisées sont autorisées. Dans ce cas, le nombre de pans et la pente de la toiture pourront être différents de la règle énoncée ci-dessus.

Le shingle est autorisé uniquement pour les constructions annexes d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de SHOB.

Sont interdits:

- les tuiles mécanique grand moule,
- les tuiles de couleur rouge uniforme et de couleur ardoisée,
- le polycarbonate alvéolaire,
- le bac acier.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux équipements publics.

#### **4) Les clôtures:**

a) sur voie: elles n'excéderont pas 1,80 m de haut. Les clôtures constituées de grillage sont autorisées à condition d'être doublées d'une haie végétale composée d'essences locales. Les matériaux utilisés pour les clôtures devront s'harmoniser avec ceux de la construction principale et assurer une unité avec les clôtures avoisinantes.

b) en limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

S'il existe déjà une construction sur le terrain, l'enduit du mur sera en harmonie avec celui de la construction existante.

Les clôtures édifiées en limite des espaces naturels seront constituées de haies d'essences végétales variées (charmes, noisetiers, lilas, aubépines, houx,...) doublées ou non par un grillage. Elles pourront comporter un muret de 0,60 m maximum de haut.

Sont interdits:

- les clôtures en plaques de fibro ciment ou de tôle,
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,
- les murs de parpaings, de béton brut non enduits.

#### **Article Ug.12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques sur l'unité foncière.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'immeuble à construire. Le décompte du nombre de places de stationnement exigé en cas de construction, s'effectue suivant les règles ci-après :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement pour les constructions inférieures ou égales à 50 m<sup>2</sup> de SHON. Pour les constructions créant plus de 50 m<sup>2</sup> de SHON, il sera prévu 1 place supplémentaire de stationnement par tranche (complète ou non) de 50 m<sup>2</sup> de SHON. En cas de réalisation de plusieurs logements sur une même unité foncière, des places de stationnement visiteurs devront être réalisées.

- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces : 3 places de stationnement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de l'immeuble; au delà de 100 m<sup>2</sup> de SHON

destinée à l'activité de bureau et de commerce, une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

- pour les hôtels et restaurants: une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- pour les bâtiments à usage d'activités, il sera prévu une place par 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de construction.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux équipements publics.

Il est exigé, au minimum, que soit affecté pour le stationnement des vélos et poussettes, un local clos et couvert.

### **Article Ug.13 - Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'espaces verts et d'arbres de préférence à haute tige. Ces espaces plantés représenteront 40% minimum de la surface du terrain.

Les arbres et plantations repérés au document graphique au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme seront préservés, leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

Conformément au report sur le document graphique, une haie composée d'essences locales (lilas, charmes, noisetiers,...) devra être plantée sur une largeur de 5 m minimum.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ug.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Le C.O.S. est fixé à 0,40.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements destinés à des équipements publics.

Sur les terrains bâtis, ayant fait l'objet d'une division ou d'un détachement partiel depuis moins de 10 ans et dont les droits à construire résultant de l'application du présent COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne pourra être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.



## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

### CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### DISPOSITIONS GENERALES

##### I - Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

- R 111-2 : salubrité et sécurité publiques
- R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R 111-15 : respect des préoccupations d'environnement
- R 111-21 : Atteinte au caractère ou intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains (ordre public, sauf ZPPAUP et PSMV)

*« Les occupations et utilisations du sol pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

2 - les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6, L 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer

3 - l'article L 421-6, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique

4 - les servitudes d'utilité publique. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier

5 - dans les bois et forêts :

a) hors espace boisé classé

- Les défrichements sont soumis à autorisation au titre de l'article L 311-1 du Code Forestier :  
« Bois et forêts des particuliers »

*« Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises à ces dispositions. Est un défrichement, toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement, toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme, les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu une autorisation. »*

- Les autorisations de défrichement sont réglementées par l'article L 311-5 du Code Forestier :

*« Lorsque l'autorisation de défrichement est nécessaire, elle doit être obtenue avant toute autre autorisation administrative sauf pour les installations classées. »*

- Conformément à l'arrêté préfectoral B03-0014 du 10 avril 2003, les bois d'une superficie inférieure à 1 hectare sont dispensés de l'autorisation de défrichement prévue au code forestier sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie ajoutée à la leur atteint ou dépasse 1 hectare.

b) L'article 67 de la loi d'orientation sur la forêt s'applique à toutes les zones boisées de la commune. Des mesures fiscales précisées aux articles 793, 1840G bis et 1929 du code général des Impôts précisent les avantages fiscaux dont peuvent bénéficier un certain nombre de parcelles. Ces avantages peuvent s'appliquer à tout ou partie des zones boisées sises sur la commune. Dans ce cas, la destination forestière devra être maintenue sur ces parcelles pendant 30 ans.

## **II - Adaptations mineures**

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, en application de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

## **III - Application du règlement aux constructions existantes (Jurisprudence Seckler)**

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

Pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, l'extension (c'est à dire la création de plancher supplémentaire) l'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) ou le changement de destination des constructions ne pourra se faire que dans la limite du volume du bâti existant.

Les utilisateurs peuvent se reporter à l'annexe n° 1 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle précitée dans le cas des articles 6 et 7.

## **IV - Annexe architecturale**

Les utilisateurs du présent règlement peuvent se reporter au cahier de recommandations architecturales traitant de l'aspect architectural des constructions.

## **V - Dispositions applicables aux équipements publics d'intérêt général**

Les équipements publics d'intérêt général, de petite dimension de type poste de distribution d'énergie publique, poste de relèvement, etc. ou tout autre équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les dispositions réglementaires des zones urbaines.

## **VI - Secteurs archéologiques**

Dans les secteurs archéologiques reportés sur la carte incluse dans le rapport de présentation du PLU ainsi que dans le document « Informations diverses », en application du décret du 5 février 1986, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra faire l'objet de la consultation du Service Régional des Affaires Culturelles d'Ile de France.

## **VII - Zone inondable**

Une partie de la zone est exposée aux crues de la Senneville.

Dans les périmètres de protection des zones à risques liées aux inondations, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol peuvent être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions techniques spéciales.

## VIII – Réseaux

### *Eau potable*

Voir le plan du réseau d'eau potable dans les annexes du PLU.

### *Assainissement*

Les raccordements et les rejets devront être conformes au code de la Santé Publique, au règlement sanitaire départemental et au règlement d'assainissement communautaire en vigueur.

Voir le plan du réseau d'assainissement dans les annexes du PLU.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL**

### *Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites*

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2 ci-dessous.
- Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est proscrite. La limite des massifs et de leur lisière inconstructible sera appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain (sous le contrôle du service Environnement de la DDT 78).
- La démolition des constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5-7° est interdite.
- Toute construction ou installation est interdite sur l'emprise de la ZNA (zone non aedificandi) reportée sur le plan de zonage.

### *Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

- Les constructions directement liées et nécessaires aux activités des exploitations agricoles.
- Les installations classées liées à l'activité agricole de la zone.
- Pour les constructions existantes à usage d'habitation, sont admis l'aménagement et l'extension des bâtiments existants sous réserve du respect des conditions suivantes:
  - la surface hors oeuvre nette (SHON) initiale doit être supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> à la date d'approbation de la présente révision,
  - la SHON autorisée représentera 30% maximum de la SHON existante à la date d'approbation de la présente révision.
- Les constructions et installations liées à la réalisation et à l'exploitation des équipements d'infrastructures,
- Les exhaussements et affouillements du sol sont admis à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricole ou qu'ils soient déclarés d'utilité publique.
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, localisés aux documents graphiques

seront réalisables dès lors qu'ils seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des-dits bâtiments. Toutefois, la SHON autorisée ne pourra pas excéder 30% de la SHON existante à la date d'approbation de la présente révision.

- Le bâti repéré par une étoile pourra faire l'objet de changement de destination, dans la limite du volume du bâti existant, à usage de restaurant, salles de séminaires ou de réception.
- Dans les secteurs délimités par les cônes de vue repérés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, les occupations du sol susvisées ne sont pas admises. Aucune plantation ne sera autorisée à l'intérieur des cônes de vue.
- Les projets relatifs aux établissements recevant du public (ERP) situés de part et d'autre des canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures devront respecter les distances de construction reportées sur le plan de zonage (une fiche d'information relative aux risques est annexée au document « Informations diverses »).

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Article A.3 - Accès et voirie

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

#### **2 - Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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



## **Article A.4 - Desserte par les réseaux**

### **1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 - Assainissement**

#### Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction sera alors directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L. 35-8 du code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, ni dans les puisards.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée,...) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler dans le temps, les apports au réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En cas de présence de source sur le terrain, les eaux de source ne pourront être déversées dans le réseau d'eaux usées ; en l'absence de réseau d'eaux pluviales, les aménagements de l'évacuation des eaux de source seront à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assurée sur le terrain.

### **3 - Électricité - Téléphone**

Les raccordements aux lignes publiques électriques, téléphoniques et câblées sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

## **Article A.5 - Surfaces des terrains**

Sans objet.

## **Article A.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

a) Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement en bordure de la route départementale et 6 mètres pour les autres voies.

b) Cette règle ne s'applique pas pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

#### **Article A.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

a) Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 6 m. Cette distance est portée à 10 mètres pour les constructions abritant des installations classées.

b) Cette règle ne s'applique pas pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

#### **Article A.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

#### **Article A.9 - Emprise au sol**

Sans objet.

#### **Article A.10 - Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 8 mètres.
- La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser 4 mètres.
- La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres.

Pour les constructions existantes, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, l'extension (c'est à dire la création de plancher supplémentaire) l'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) ou le changement de destination des constructions ne pourra se faire que dans la limite du volume du bâti existant.

#### **Article A.11 - Aspect extérieur**

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôture, pourra être refusée ou être accordée 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,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les extensions de constructions devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les utilisateurs du PLU peuvent se reporter à l'annexe aux articles 11: «Recommandations architecturales». Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes en sachant que des constructions présentant une architecture non conforme aux règles énoncées ci-dessous pourront être acceptées si le projet présente une certaine qualité architecturale et une bonne insertion dans le milieu environnant.

### **1) Les murs de façade et pignons:**

Les murs réalisés en parpaings, briques, tout venant,... seront obligatoirement enduits.

- enduit projeté, gratté ou taloché. La pierre naturelle est autorisée, les joints creux ou en saillie sont proscrits.

Les enduits seront de teinte pastel allant du blanc cassé au beige ocré. Les couleurs vives sont interdites.

Le bardage bois est autorisé pour les constructions à usage d'habitation ainsi que pour leurs annexes.

La pierre reconstituée et la brique de parement sont autorisées en éléments décoratifs.

Pour les constructions à usage agricole le bardage métallique, d'aspect mat et de couleur foncé, et le bois sont autorisés. Les plaques de béton lavé peuvent être utilisées sous réserve qu'elles soient limitées à une partie de la façade.

Sont interdits: - les imitations de matériaux, fausse pierre, faux bois,...

- les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits.

### **2) Les percements:**

Les percements pourront être en bois peint ou vernis, en PVC ou en aluminium. Les couleurs seront de teinte pastel, les teintes vives étant interdites.

Les ouvertures de type « chien assis » sont interdites en toiture. Les lucarnes et les châssis de toit devront être localisés en fonction de l'ordonnement des percements des niveaux situés en dessous.

La largeur des lucarnes ne devra pas excéder celle des huisseries situées aux niveaux inférieurs.

Les châssis de toit seront encastrés et non pas en saillie.

### **3) Les toitures:**

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures comporteront au minimum 2 pans. La pente se situera entre 35° et 45°.

Les vérandas et les annexes pourront comporter 1 seul pan. La pente des toitures des vérandas et des annexes sera au minimum de 10° sans toutefois excéder le degré de pente de la construction principale.

Les annexes d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de SHOB (surface hors œuvre brute) ne sont pas soumises à ces dispositions.

Les toitures terrasses inférieures à 20 m<sup>2</sup> sont autorisées.

Les toitures seront constituées de tuiles (22 minimum au m<sup>2</sup>) de couleur brun rouge nuancé ou champagne sablé. Les toitures en verre sont autorisées.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'inscrivent dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie) et à condition qu'ils soient limités à une partie de la toiture.

Les toitures végétalisées sont autorisées. Dans ce cas, le nombre de pans et la pente de la toiture pourront être différents de la règle énoncée ci-dessus.

Le shingle est autorisé uniquement pour les constructions annexes d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de SHOB (surface hors œuvre brute).

Pour les bâtiments agricoles, la pente des toitures sera comprise entre 15° et 30°. Il est recommandé d'utiliser des bacs aciers d'aspect tuile, de couleur brun vieilli ou rouge vieilli. Les couleurs vives sont interdites (rouge, jaune, blanc,...). Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils s'inscrivent dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie) et à condition qu'ils soient limités à une partie de la toiture.

Sont interdits:

- les tuiles mécanique grand moule,
- les tuiles de couleur rouge uniforme et de couleur ardoisée,
- le polycarbonate alvéolaire,
- le bac acier excepté pour les constructions à usage agricole ou d'activités,
- les tôles ondulées non peintes.

#### **4) Les clôtures:**

La hauteur des clôtures sur voie et en limite séparative ne pourra excéder 2 mètres. Elles seront à claire voie et construites à l'aide de matériaux les plus naturels et les plus discrets possible.

Sont interdits:

- les clôtures en plaques de fibro ciment ou de tôle,
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,
- les murs de parpaings, de béton brut non enduits.

#### **Article A.12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques sur l'unité foncière.

#### **Article A.13 - Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les arbres et plantations repérés au document graphique au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme seront préservés, leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

Aucune plantation ne sera autorisée à l'intérieur des cônes de vue.

Les haies existantes identifiées au plan de zonage seront conservées et prolongées conformément au report graphique.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article A.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans

objet.

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

#### **I - Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :**

1 - les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

- R 111-2 : salubrité et sécurité publiques
- R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R 111-15 : respect des préoccupations d'environnement
- R 111-21 : Atteinte au caractère ou intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains (ordre public, sauf ZPPAUP et PSMV)

*« Les occupations et utilisations du sol pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

2 - les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6, L 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer

3 - l'article L 421-6, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique

4 - les servitudes d'utilité publique. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier

5 - dans les bois et forêts :

a) hors espace boisé classé

- Les défrichements sont soumis à autorisation au titre de l'article L 311-1 du Code Forestier :  
« Bois et forêts des particuliers »

*« Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises à ces dispositions. Est un défrichement, toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement, toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme, les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu une autorisation. »*

- Les autorisations de défrichement sont réglementées par l'article L 311-5 du Code Forestier :

*« Lorsque l'autorisation de défrichement est nécessaire, elle doit être obtenue avant toute autre autorisation administrative sauf pour les installations classées. »*

- Conformément à l'arrêté préfectoral B03-0014 du 10 avril 2003, les bois d'une superficie inférieure à 1 hectare sont dispensés de l'autorisation de défrichement prévue au code forestier sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie ajoutée à la leur atteint ou dépasse 1 hectare.

b) en espace boisé classé



- Tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit d'après l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumises à déclaration selon les dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

c) L'article 67 de la loi d'orientation sur la forêt s'applique à toutes les zones boisées de la commune. Des mesures fiscales précisées aux articles 793, 1840G bis et 1929 du code général des Impôts précisent les avantages fiscaux dont peuvent bénéficier un certain nombre de parcelles. Ces avantages peuvent s'appliquer à tout ou partie des zones boisées sises sur la commune. Dans ce cas, la destination forestière devra être maintenue sur ces parcelles pendant 30 ans.

## **II - Adaptations mineures**

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, en application de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

## **III - Application du règlement aux constructions existantes (Jurisprudence Seckler)**

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

Pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, l'extension (c'est à dire la création de plancher supplémentaire) l'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) ou le changement de destination des constructions ne pourra se faire que dans la limite du volume du bâti existant.

Les utilisateurs peuvent se reporter à l'annexe n° 1 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle précitée dans le cas des articles 6 et 7.

## **IV - Annexe architecturale**

Les utilisateurs du présent règlement peuvent se reporter au cahier de recommandations architecturales traitant de l'aspect architectural des constructions.

## **V - Dispositions applicables aux équipements publics d'intérêt général**

Les équipements publics d'intérêt général, de petite dimension de type poste de distribution d'énergie publique, poste de relèvement, etc. ou tout autre équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les dispositions réglementaires des zones urbaines.

## **VI - Secteurs archéologiques**

Dans les secteurs archéologiques reportés sur la carte incluse dans le rapport de présentation du PLU ainsi que dans le document « Informations diverses », en application du décret du 5 février 1986, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra faire l'objet de la consultation du Service Régional des Affaires Culturelles d'Ile de France.

## **VII - Réseaux**



### *Eau potable*

Voir le plan du réseau d'eau potable dans les annexes du PLU.

### *Assainissement*

Les raccordements et les rejets devront être conformes au code de la Santé Publique, au règlement sanitaire départemental et au règlement d'assainissement communautaire en vigueur.

Voir le plan du réseau d'assainissement dans les annexes du PLU.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL**

### **Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2 ci-dessous.
- Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est proscrite. La limite des massifs et de leur lisière inconstructible sera appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain (sous le contrôle du service Environnement de la DDT 78).

### **Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions et installations liées à la réalisation d'équipements publics sous réserve que leur implantation ne porte pas atteinte au paysage.  
Dans le secteur N\* :
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles n'excèdent pas 60 m<sup>2</sup> de SHON.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N.3 - Accès et voirie**

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.



Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

## **2 - Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

### **Article N.4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 - Assainissement**

##### Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction sera alors directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L. 35-8 du code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, ni dans les puisards.

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée,...) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler dans le temps, les apports au réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En cas de présence de source sur le terrain, les eaux de source ne pourront être déversées dans le réseau d'eaux usées ; en l'absence de réseau d'eaux pluviales, les aménagements de l'évacuation des eaux de source seront à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assurée sur le terrain.

### **3 - Électricité - Téléphone**

Les raccordements aux lignes publiques électriques, téléphoniques et câblées sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

#### **Article N.5 - Surfaces des terrains**

Sans objet.

#### **Article N.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront implantées à 6 mètres minimum de l'alignement.

Ce recul n'est pas applicable en cas d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant), d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) et de changement de destination des constructions existantes.

#### **Article N.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ; en cas de retrait, elles doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant), d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) et de changement de destination des constructions existantes.

Toutefois, pour les constructions implantées en limite séparative, il ne sera autorisé aucun percement sur les façades, pignons et toitures.

#### **Article N.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant), d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) et de changement de destination des constructions existantes.

#### **Article N.9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 10%.

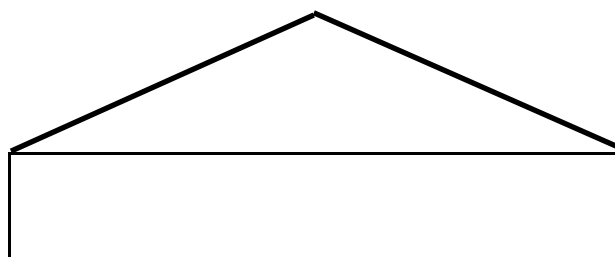
#### **Article N.10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7,50 mètres.

Dans le secteur N\*, en cas d'étage sous combles, ceux-ci ne comporteront pas de pied droit.

Schéma :

Absence de pied  
droit



Pour les constructions existantes, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, l'extension (c'est à dire la création de plancher supplémentaire) l'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) ou le changement de destination des constructions ne pourra se faire que dans la limite du volume du bâti existant.

La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder 4 mètres.

### **Article N.11 - Aspect extérieur**

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôture, pourra être refusée ou être accordée 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,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les extensions de constructions devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les utilisateurs du PLU peuvent se reporter à l'annexe aux articles 11: «Recommandations architecturales». Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes en sachant que des constructions présentant une architecture non conforme aux règles énoncées ci-dessous pourront être acceptées si le projet présente une certaine qualité architecturale et une bonne insertion dans le milieu environnant.

#### **1) Les murs de façade et pignons:**

Les murs réalisés en parpaings, briques, tout venant,... seront obligatoirement enduits.

- enduit projeté, gratté ou taloché. La pierre naturelle est autorisée, les joints creux ou en saillie sont proscrits.

Les enduits seront de teinte pastel allant du blanc cassé au beige ocré. Les couleurs vives sont interdites.



Le bardage bois est autorisé pour les constructions à usage d'habitation ainsi que pour leurs annexes.

La pierre reconstituée et la brique de parement sont autorisées en éléments décoratifs.

Sont interdits: - les imitations de matériaux, fausse pierre, faux bois,...

- les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits.

## **2) Les percements:**

Les percements pourront être en bois peint ou vernis, en PVC ou en aluminium. Les couleurs seront de teinte pastel, les teintes vives étant interdites.

Les ouvertures de type « chien assis » sont interdites en toiture. Les lucarnes et les chassis de toit devront être localisés en fonction de l'ordonnancement des percements des niveaux situés en dessous.

La largeur des lucarnes ne devra pas excéder celle des huisseries situées aux niveaux inférieurs.

Les chassis de toit seront encastrés et non pas en saillie.

## **3) Les toitures:**

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures comporteront au minimum 2 pans. La pente se situera entre 35° et 45°.

Les vérandas et les annexes pourront comporter 1 seul pan. La pente des toitures des vérandas et des annexes sera au minimum de 10° sans toutefois excéder le degré de pente de la construction principale.

Les annexes d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de SHOB (surface hors œuvre brute) ne sont pas soumises à ces dispositions.

Les toitures terrasses inférieures à 20 m<sup>2</sup> sont autorisées.

Les toitures seront constituées de tuiles (22 minimum au m<sup>2</sup>) de couleur brun rouge nuancé ou champagne sablé. Les toitures en verre sont autorisées.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'inscrivent dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie) et à condition qu'ils soient limités à une partie de la toiture.

Les toitures végétalisées sont autorisées. Dans ce cas, le nombre de pans et la pente de la toiture pourront être différents de la règle énoncée ci-dessus.

Le shingle est autorisé uniquement pour les constructions annexes d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de SHOB (surface hors œuvre brute).

Sont interdits: - les tuiles mécanique grand moule,

- les tuiles de couleur rouge uniforme et de couleur ardoisée,

- le polycarbonate alvéolaire,

- le bac acier.

## **4) Les clôtures:**



La hauteur des clôtures sur voie et en limite séparative ne pourra excéder 2 mètres. Elles seront à claire voie et construites à l'aide de matériaux les plus naturels et les plus discrets possible.

Sont interdits: - les clôtures en plaques de fibro ciment ou de tôle,  
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,  
- les murs de parpaings, de béton brut non enduits.

### Article N.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques sur l'unité foncière.

### Article N.13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les arbres et plantations repérés au document graphique au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme seront préservés, leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### Article N.14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

## ANNEXES

### ANNEXE N°1 RELATIVE AU CAS DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES DANS LES ARTICLES 6 OU 7

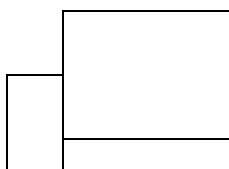
#### Cas n°1 : la construction existante respecte la règle édictée

Les extensions doivent alors respecter la même règle.

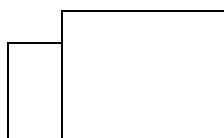
#### Cas n°2 : la construction existante ne respecte pas la règle édictée

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces règles, on autorise leurs extensions. Cependant, l'extension ne doit pas aggraver la non conformité avec la règle édictée. Selon le cas a) ou b), cela se traduira des 2 façons suivantes :

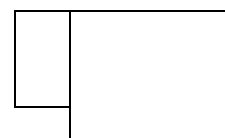
a) *la règle édictée est l'implantation des constructions à l'alignement ou en limite séparative* : la distance entre l'extension et l'alignement (ou la limite séparative) doit alors être inférieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement (ou la limite séparative).



VOIE ou limite séparative



VOIE ou limite séparative



VOIE ou limite séparative

La distance entre l'extension et l'alignement (ou la limite séparative) est strictement inférieure à la distance entre la construction et l'alignement (ou la limite séparative).

⇒ L'extension est autorisée.

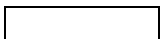
La distance entre l'extension et l'alignement (ou la limite séparative) est égale à la distance entre la construction et l'alignement ou la limite séparative).

⇒ L'extension est autorisée.

La distance entre l'extension et l'alignement (ou la limite séparative) est strictement supérieure à la distance entre la construction et l'alignement (ou la limite séparative).

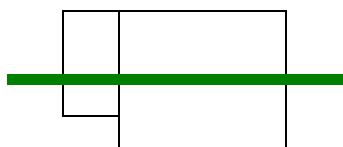
⇒ L'extension n'est pas autorisée

Légende :  construction existante

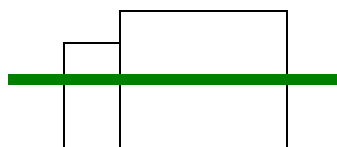
 extension projetée

 règle édictée par l'article 6 ou 7

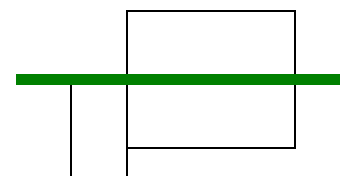
b) *la règle édictée est l'implantation des constructions en retrait par rapport à l'alignement ou la limite séparative* : la distance entre l'extension et l'alignement (ou la limite séparative) doit alors être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement (ou la limite séparative).



VOIE ou limite séparative



VOIE ou limite séparative



VOIE ou limite séparative

La distance entre l'extension et l'alignement (ou la limite séparative) est strictement supérieure à la distance entre la construction et l'alignement (ou la limite séparative).

⇒ L'extension est autorisée.

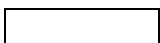
La distance entre l'extension et l'alignement (ou la limite séparative) est égale à la distance entre la construction et l'alignement (ou la limite séparative).

⇒ L'extension est autorisée.

La distance entre l'extension et l'alignement (ou la limite séparative) est strictement inférieure à la distance entre la construction et l'alignement (ou la limite séparative).

⇒ L'extension n'est pas autorisée

Légende :  construction existante

 extension projetée

 règle édictée par l'article 6 ou 7

## ANNEXE N°2 RELATIVE AU CAS DES TERRAINS EN PENTE DANS L'ARTICLE 10

### PRINCIPE GENERAL

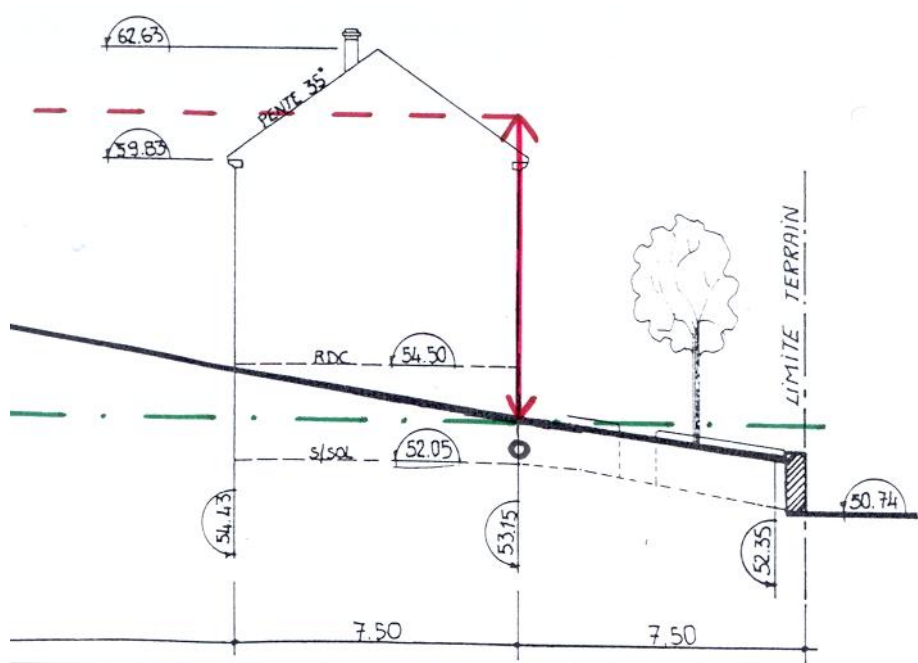
↳ repérer la ligne de pente (— · — · — ·)

↳ tracer la hauteur limite (— — —)

↳ vérifier que la construction ne franchit pas cette hauteur maximale

### CAS PRATIQUE :

Cas où la hauteur maximale est fixée à 8 m au faîtage



Echelle : 1/200

Le faîtage "coupe" la ligne — — — : la construction ne respecte pas l'article 10.



**ANNEXE N°3 RELATIVE A L'ASPECT ARCHITECTURAL ET**  
**PAYSAGER**

*Se reporter au document intitulé « cahier de recommandations architecturales »*

## **ANNEXE N°4 : LES SITES ARCHEOLOGIQUES**

L'ensemble des sites archéologiques a été reporté sur le plan « informations diverses » afin de permettre la consultation obligatoire instituée par le décret du 5 février 1986. Une carte de localisation est également incluse dans le rapport de présentation.

## ANNEXE N°5 : CARACTERISTIQUES CONCERNANT LA VOIRIE

Nom des rues	Définition	Largeur actuelle	Longueur actuelle	Voie revêtue	Plan d'alignement approuvé	Observations
RD 158 Grande rue	Du carrefour dit de Canada à la sortie de Jumeauville	8 m à 13 m	1700 m	oui	non	
Rue des Rosiers	De la RD à la Rue de la Mairie	3,90 m à 8,50 m	300	oui	non	
Rue de l'Eglise	De la Rue des Rosiers au cimetière	4,90 m à 6 m	400	oui	non	
Rue du Pont	De la Route d'Hargeville à la RD	3,60 m à 5,20 m	100	oui	non	
Impasse des Cours	Part de la RD et se termine en impasse	4 m à 7 m	100	oui	non	
Route d'Hargeville	De la RD à la Rue de Goussonville	5 m à 6 m	1070	oui	non	
Route de Goussonville	De la RD à l'entrée de Goussonville	5 m à 6 m	2000	oui	non	
Ruelle Verte	De la Route de Goussonville à la RD	3 m à 7 m	207	oui	non	

Rue du Clos du Logis	De la Route d'Hargeville à Goupillières	5 m	135	oui	non	Section située en agglomération
Rue de Pichelou	De la RD à la dernière maison	4 m à 6 m	490	oui	non	Section en enrobé (reste 400 m en terre jusqu'à la rue de l'Église)
Rue des Vergers	De la Route d'Hargeville à la Ruelle Verte	5 m à 16 m	330	oui	non	

Total : 6832 m

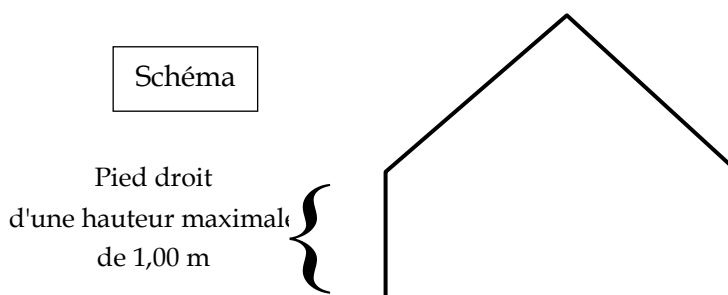
## **ANNEXE N°6 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

<b>Numéro</b>	<b>Désignation</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Superficie</b>
1	Aménagement de la RD 158	Département	3012 m <sup>2</sup>
2	Passage eaux de ruissellement	Commune	3039 m <sup>2</sup>
3	Aménagement des abords de l'école	Commune	4070 m <sup>2</sup>
4	Terrain d'évolution (sports et loisirs)	Commune	18085 m <sup>2</sup>
5	Création d'un trottoir	Commune	98 m <sup>2</sup>
6	Entretien du ru	Commune	5393 m <sup>2</sup>
7	Aménagement du carrefour	Commune	1633 m <sup>2</sup>
8	Bassin de recueil eaux ruissellement	Commune	558 m <sup>2</sup>
9	Création de bandes enherbées et d'un bassin de retenue des eaux	Commune	6973 m <sup>2</sup>



## ANNEXE N° 7: DEFINITIONS

- **Coefficient d'Occupation du Sol** : (COS) Voir l'article R.123-10 du code de l'urbanisme.
- **Surface hors œuvre brute, surface hors œuvre nette** : (SHOB, SHON) voir l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.
- **Emprise au sol** : la surface hors œuvre brute (SHOB) du niveau édifié sur le sol.
- **Les saillies** sont des éléments de reliefs apparents par rapport au nu de la façade (corniches, balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc.).
- **Une pièce principale** est destinée au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue (salon, chambre, bureau, véranda...).
- **pièce habitable** : pièce principale, cuisine.
- **La hauteur des constructions** est mesurée en pied de façade, à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.  
La hauteur des constructions est mesurée au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus.  
Dans le cas de terrains en pente, la hauteur des constructions est calculée au point le plus bas du terrain naturel avant travaux situé au droit de la construction.  
Les utilisateurs du présent règlement peuvent se reporter à l'annexe n° 2 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle précitée.
- **Le comble** est le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il peut comporter un pied droit d'une hauteur maximale de 1 mètre.



- **Les annexes** : abri bois, bûcher, abri de jardin, garage... Elles peuvent être accolées ou intégrées à la construction ou isolées.