



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT



Arrêté

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 20 mai 2021

Approuvé

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 5 mai 2022

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES		p 6
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES		
	CHAPITRE I	ZONE UA	p 21
	CHAPITRE II	ZONE UB	p 32
	CHAPITRE III	ZONE UC	p 43
	CHAPITRE IV	ZONE UI	p 53
	CHAPITRE V	ZONE UP	p 61
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER		
	CHAPITRE I	ZONE 1AUh	p 65
	CHAPITRE II	ZONE 1AUm	p 74
	CHAPITRE III	ZONE 2AUh	p 80
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES		
	CHAPITRE I	ZONE A	p 86
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES		
	CHAPITRE I	ZONE N	p 94
ANNEXES			
	ANNEXE 1	LEXIQUE ARCHITECTURAL	p 101
	ANNEXE 2	LEXIQUE ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE	p 108
	ANNEXE 3	PLANTATIONS	p 112

NOTICE D'UTILISATION

QUE DÉTERMINE-LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement, où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- Des effets respectifs du règlement du P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol règlementés par le P.L.U.

COMMENT UTILISER CES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1) Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone, au secteur ou sous-secteur désigné par les lettres :

PROJET DE ZONAGE		
Zones	Secteurs	Sous-secteurs
Urbaines U	UA : Centre ancien UB : Mixte habitat, services, équipements, activités artisanales UC : Pavillonnaire UI : Activités artisanale et industrielles UP : Public	
A Urbaniser AU	<ul style="list-style-type: none">• 1AU : Urbanisation à moyen terme• 2AU : Urbanisation à long terme	1AUh : à usage habitations 1AUm : mixte 2AUh : à usage d'habitation
Naturelles N	N : zone naturelle et forestière	
Agricoles A	A : Zone agricole	

- 2) Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
- 3) Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par une série d'articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et neuf articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément aux articles R.151-27 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des 9 paragraphes suivants :

SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Paragraphe 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Paragraphe 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Paragraphe 7 : Stationnement

SECTION III : Équipement et réseaux

Paragraphe 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Paragraphe 9 : Desserte par les réseaux

- 4) Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.
- 5) Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :
 - a) **Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables** pour comprendre le contexte général.
 - b) Les **documents graphiques** qui, outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - i) Les Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
 - ii) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)...
 - c) **Les annexes** qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - i) Les servitudes d'utilité publique.
 - ii) Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

TITRE I

***DISPOSITIONS
GENERALES***

ARTICLE I	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN
------------------	--

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'intégralité du territoire de la commune d'Andeville.

Les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

Aucune partie de ce territoire n'est couverte par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

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

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public ci-dessous qui restent applicables sur le territoire communal.

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

- Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R.111-4 relatif aux sites ou vestiges archéologiques.
- Article R.111-5 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules.
- Article R.111-14-2 relatif à la capacité de places électriques des parcs de stationnement.
- Article R.111-26 Relatif au respect du code de l'environnement (Art. 110-1 et 110-2).
- Article R.111-27 Relatif à l'harmonisation.

2. Prévalent les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont reportées sur le plan de servitudes et récapitulées dans les annexes du P.L.U,
- Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes des Sablons,
- les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands,

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans.

- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L410-1 du Code de l'Urbanisme),
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

3. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

- Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés conformément à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

4. a) Sursis à statuer

Il peut être sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles suivants :

- Quand l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération est en cours (article L424-1 du Code de l'Urbanisme),
- Lorsque les constructions projetées sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement (article L424-1 du Code de l'Urbanisme),
- A compter de la création d'une ZAC (article L424-1 du Code de l'Urbanisme),
- A compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ou sa révision (article L313-2 du Code de l'Urbanisme),
- Lorsque le projet est situé dans un espace ayant vocation à figurer dans le cœur d'un parc national et aurait pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect de l'espace en cause (art. L331-6 du Code de l'Environnement),
- Lorsque la délibération prescrivant le PLU a été publiée et que les constructions projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (art. L153-11).

b) Autorisation des sols et desserte par les réseaux

- Article L111-11 Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A), et en zones naturelles et forestières (N).

1. **LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE I :

UA - Centre ancien,

UB - Faubourgs à caractère rural,

UC - Secteur pavillonnaire,

UI - Zone d'activités artisanales et industrielles.

UP – Secteur à vocation d'équipements publics

2. **LA ZONE A URBANISER** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III :

1AUh - Zone à urbaniser à court terme destinée à recevoir des constructions et des installations à usage d'habitation et d'équipements.

1AUm – Zone à urbaniser à court terme dédiée aux équipements et aux activités économiques.

2AUh - Zone à urbaniser à long terme destinée à recevoir des constructions et des installations à usage d'habitation et d'équipements après modification du Plan Local d'Urbanisme.

3 - **LA ZONE AGRICOLE** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV :

A - Zone agricole

4- **LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V :

N - Zone naturelle.

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

Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 9 articles.

SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Paragraphe 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Paragraphe 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Paragraphe 7 : Stationnement

SECTION III : Équipement et réseaux

Paragraphe 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Paragraphe 9 : Desserte par les réseaux

1. Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis

Conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolí, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le Plan Local d'Urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

En application de l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf disposition contraires du PLU et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2. Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisnantes ou du site, ou par intérêt architectural.

3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Dans toutes les zones, l'édification de constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée.

Le nombre de places de stationnement dépendra de la nature de l'équipement, du rythme de fréquentation, de la situation géographique eu égard aux parkings publics à proximité et du foisonnement (stationnement non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement.

4. Véhicules électriques et normes de stationnement

Conformément à l'article L151-31 du Code de l'Urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Autres dérogations de stationnement :

Conformément à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinquante mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

5. Travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur (façades et toitures)

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas l'article IV du présent règlement (articles R.152-6 et 7 du Code de l'Urbanisme).

6. Affouillements et exhaussements du sol

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

7. Majoration du droit à bâti

L'emprise au sol des constructions définie à l'article 4 peut faire l'objet d'une majoration de 10% lorsque la consommation énergétique des nouveaux bâtiments est inférieure de 30% au Cep max (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012.

8. Dispositions relatives aux économies d'énergie

Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont permises nonobstant les dispositions du présent PLU à l'exception des travaux portant sur un immeuble inscrit ou classé au titre des monuments historiques ou dans un périmètre délimité, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Les équipements liés aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique de la construction doivent être intégrés à la logique de respect des caractéristiques architecturales de la construction originelle, en harmonie avec celle-ci et avec l'environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction, en évitant les superstructures.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter les dispositions suivantes :

- Une consommation énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (coefficient d'énergie primaire inférieur au coefficient d'énergie primaire maximal défini dans la réglementation thermique soit $Cep < Cep_{max}$),
- Une architecture bioclimatique favorisant notamment les orientations par rapport au soleil, les réseaux de chaleur...

ARTICLE V	RAPPELS
------------------	----------------

1. Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions de l'article R151-18

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont les suivantes :

- UA : zone urbaine correspondant au centre de la commune, dense et construit en ordre continu. Sa vocation principale est l'accueil de logements, d'équipements, de services et de commerces. Elle est située le long de la rue du Docteur Gey et de la rue des 17 martyrs.
- UB : Zone urbaine qui correspond à l'extension de la zone UA à l'Ouest, puis celle de la zone UC à l'Est. Elle est à vocation mixte d'habitat, de services, d'équipements et d'activités artisanales.
- UC : Zone urbaine comportant essentiellement des pavillons. Elle concerne les secteurs à l'inverse de la zone UB.
- UP : zone urbaine dédiée aux équipements publics, au centre de la ville.
- UI : zone urbaine à caractère industriel, de fait équipée et composée de trois secteurs.

2. La zone à urbaniser sur laquelle s'appliquent les dispositions de l'article R151-20

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Andeville compte 3 secteurs à urbaniser :

- 1AUh : zone à urbaniser non équipée réservée à une urbanisation à moyen terme. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation.
- 1AUm : zone à urbaniser dédiée aux équipements et aux activités économiques.
- 2AUh : zone à urbaniser non équipée réservée à une urbanisation à long terme, sous forme d'opérations d'ensemble. Elle est essentiellement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitat.

3. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-24 et R151-25

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- Soit de leur caractère d'espaces naturels,
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles et forestières pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont les zones suivantes :

- N : zone correspondant aux espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. Elle comporte des constructions existantes dont la gestion sera encadrée.

4. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-22 et R151-23

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

Peuvent être autorisées en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Les documents d'urbanisme comportent également des prescriptions :

- **Les Emplacements Réservés**, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques, ou interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement dans l'attente d'un projet global pour une durée maximale de cinq ans,
- **Les Espaces Boisés Classés**, à conserver, à protéger ou à créer, au titre des dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- **Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local à protéger** au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, répertoriés pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural,
- **Les interdictions de créer des accès** : afin que les nouvelles constructions prennent accès sur des voies carrossables de qualité et viabilisées, certaines voies secondaires sont interdites aux nouveaux accès pour les habitations. Cette interdiction vise à limiter les dérives urbaines et à conserver la trame bâtie du village. Elle permet également de conserver des chemins piétons dans le village.

1. Les Emplacements réservés, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage par des carrés fins de couleur rouge et répertorié par un numéro de référence.

Les emplacements réservés sont repérés sur le document graphique par un numéro ainsi que la trame suivante :



Les documents graphiques donnent toutes les précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que sur la collectivité ou organisme public bénéficiaire.


Les réserves foncières portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite,
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L443-1 du Code de l'Urbanisme,
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain. Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.
 - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,

En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété. Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Leur vocation, superficie et emplacement sont identifiés dans la liste en annexe du présent règlement.

2. Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et protéger au titre de l'article L113-1 de Code de l'Urbanisme

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par la trame suivante : 

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurant dans le document, les dispositions des articles L113-1 à L113-6 et R113-1 à R113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.



Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts,
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier,
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L122-1 à L222-4 et à l'article L223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L8 et de l'article L222-6 du même code,
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

3. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par le symbole suivant :  (bâtiments) et  (clôtures)

En application des articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

- Les caractéristiques architecturales et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservées et restaurées, leur démolition ne peut être autorisée que pour des impératifs de sécurité,
- Les travaux réalisés sur les éléments de patrimoine doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales, faire utilité de matériaux et mettre en œuvre des techniques susceptibles de correspondre à l'aspect originel du bâti, traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale, proscrire la pose d'éléments extérieurs dégradant le caractère patrimonial (panneaux publicitaires par exemple). Enfin, il conviendra d'assurer un traitement de qualité aux espaces libres.

Les éléments patrimoniaux bâtis sont identifiés dans la liste en annexe du présent règlement.

4. Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

En vertu de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :


« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ou en cas de mauvais état sanitaire des arbres.

La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.


Trame des éléments du paysage naturel :  (haies à conserver)



Continuités écologiques

Les éléments patrimoniaux naturels sont identifiés dans la liste en annexe du présent règlement.

5. Le secteur de diversité commerciale à protéger

Il est Identifié au plan de zonage par le figuré suivant : 

Le changement de destination des commerces existants y est interdit, afin de protéger et maintenir l'offre en commerce de proximité existante. Ce changement est à observer à l'échelle de la destination principale du Code de l'Urbanisme « **Commerce et activités de service** ».

ARTICLE VII	APPLICATIONS DES REGLES D'URBANISME
--------------------	--

- **Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

Règle de recul par rapport à l'alignement et aux limites séparatives ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum)
- aux clôtures et murs de soutènement
- aux balcons en saillies (dans la limite de 40 cm maximum)
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication.

Dans le cas d'emplacements réservés à des voies, le recul est calculé par rapport à la limite extérieure de l'emplacement réservé correspondant à la future limite de voie.

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point le plus bas.

La hauteur ne tient pas compte des éléments techniques tels que les cheminées, les gaines de ventilation et les panneaux solaires.

- **Article 7 : Stationnement**

Les obligations en termes de stationnement s'appliquent pour toute nouvelle construction, division de propriété ou bien pour tout changement de destination ou extension de nature à impliquer un surplus de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 27,5 m².

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- Longueur : 5 m,
- Largeur : 2,50m et 3,30m pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite,
- Dégagement : 6 x 2,50 m.

- **Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Conformément aux législations en vigueur, les caractéristiques des voies doivent favoriser l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours (lutte contre l'incendie, services de

sécurité) et des véhicules d'intervention des services collectifs (véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage).

Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si la construction n'a pas accès à une voie publique ou privée ou si l'accès présente un risque en termes de sécurité.

Les voies en impasse doivent être dotées d'une aire de retournement.

Aux intersections, la réalisation de pans coupés doit faciliter les conditions de sécurité et de visibilité.

- **Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux**

Certaines annexes (garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage...) sont dispensées d'une alimentation en eau potable.

Lorsque les travaux ou extensions effectués sur construction existante ne nécessitent pas de besoin supplémentaire en eau potable, la construction est réputée conforme.

ARTICLE VIII	ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 3 A 9
---------------------	--

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour :

- La réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité d'emprise au sol des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU,
- Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration,...),
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue,..).

ARTICLE IX	LA COMMUNE FACE AUX RISQUES
-------------------	------------------------------------

Selon le principe de précaution, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels majeurs marquant la commune. Andeville n'est pas concernée par des risques majeurs.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires, adaptées, pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

En cas de vente de parcelles identifiées en zone d'aléas moyen et forts pour le retrait-gonflement des argiles, le code de la construction impose au vendeur la production d'une étude géotechnique, ainsi que l'application de mesures constructives spécifiques

ARTICLE X	ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS
------------------	---

Toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE XI	VALORISATION DES EAUX PLUVIALES
-------------------	--

Dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, toute nouvelle construction ou extension doit justifier d'un système de récupération des eaux de pluie.

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

La rétention des eaux pluviales doit être pérenne.

ARTICLE XII	ACCESSIBILITE DES LOGEMENTS
--------------------	------------------------------------

Conformément aux dispositions de la loi du 23 novembre 2018 dite « Loi ELAN », les bâtiments ou parties de bâtiments nouveaux devront respecter les dispositions prévues à l'article L.111-7-1 du Code de la Construction et de l'Habitation concernant l'accessibilité du logement aux personnes handicapées.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone UA

La **zone UA** correspond au paysage urbain d'origine villageoise. Il s'agit du centre ancien de la commune. Elle présente les caractéristiques suivantes : une vocation d'habitat, de commerce, de service et d'équipement public.

Cette zone est constituée d'îlots fermés densifiés, avec un parcellaire de petites et moyennes dimensions. Le bâti est implanté de façon continue à l'alignement de la voie. La continuité visuelle est due au bâti. Elle comporte des jardins protégés en cœur d'îlot.

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UA 1

Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service			Artisanat et commerce de détail
	Restauration		
		Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement Hôtelier et touristique		
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
		Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
	Bureau		
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

Article UA 2**Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*****Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- Les terrains de camping et de caravanning soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les stationnements de caravanes et camping-car à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40 m²,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature non liés de manière directe à l'activité existante,
- Les carports.

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les installations nouvelles classées ou non, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers,
- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Article UA 3**Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

Implantation des constructions par rapport à la voie publique

- La construction principale doit être édifiée (mur pignon ou mur gouttereau) à la limite d'emprise de la voie publique.
- A l'exception des abris de jardin, aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 40 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, excepté l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas cette règle.
- Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction principale doit être édifiée d'une limite séparative à l'autre, excepté l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas cette règle.
- Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives.
- Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Emprise au sol des constructions

- Non réglementé

Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale de la construction principale sera de 2 niveaux, soit de R + 1 + un seul niveau de combles soit 10 mètres au faîtage.
- La hauteur au faîtage des constructions sur cour ou jardin doit être égale ou inférieure à la hauteur de la construction principale sur rue.

Article UA 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Les dispositions de l'article UA 5 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.

ASPECT

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause (par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur), est de nature à porter atteinte :
 - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - > aux sites,
 - > aux paysages naturels ou urbains,
 - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, percements, toitures, clôtures) est admise.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour toutes les constructions, les toitures doivent être à 2 pentes ou à croupe (la croupe n'excédant pas le tiers du faitage) ; la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes et garages inférieurs à 3 m de large.
- Les relevés de toiture (lucarne rampante, houteau) ne sont pas autorisés.

2) Aspect et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées :
 - > soit en tuile plate, petit modèle,
 - > soit en tuile mécanique sans cote verticale apparente, (22 au m² au minimum) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et d'une seule teinte.
 - > Soit en ardoise de teinte naturelle et de pose droite.
 - > Soit en zinc à recouvrement.

Cette obligation s'applique aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide.

Les couvertures d'aspect bac acier teinte ardoise sont interdites.

- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que celle des bardeaux est interdite.
- Les règles d'aspect des toitures des constructions principales s'appliquent à leurs extensions et annexes.

- Le pignon devra présenter un aspect rappelant la brique

FACADES

1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

Les charreteries sont interdites en façade.

2) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux et avoir une dimension inférieure à celle des ouvertures de l'étage inférieur.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les vitrines commerciales.

3) Aspect et couleurs

- Les constructions se référeront à la Charte architecturale Vexin-Sablons.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduit lisse (taloché), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, dans une gamme de crème, d'ivoire, sable, brique, à l'exclusion du blanc pur.

- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense,...) seront droits, verticaux et en tableau ; ils présenteront une simplicité d'aspect.
- Le soubassement des constructions et le dessus des ouvertures devront présenter un aspect similaire à celui du pignon

4) Façades commerciales

- Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.
- Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie. Les enseignes en drapeau sont admises.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit, sont plus hauts que larges ; la même règle s'applique aux portes cochères.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

2) Aspect et couleurs

- Les portes doivent être d'aspect bois ou métal, Elles seront de couleur (cf Charte Architecturale Vexin-Sablons).
- Les fenêtres doivent être, soit en bois peint, soit en métal peint, soit en PVC (cf Charte Architecturale Vexin-Sablons).
- Les volets à enroulement sont admis à condition que les coffres des volets ne soient pas en saillie.

ANNEXES

- Pour toutes les nouvelles constructions d'habitation, les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou en sous-sol sauf si déjà existant et séparés de la construction principale.
- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.
- L'adjonction de vérandas doit être construite de sorte qu'elle ne soit pas visible de l'espace public (voies, places, ...).
- A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants. La pente peut être réduite à 30° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment et non visible des voies et espaces publics.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue en matériaux bruts non destinés à être recouvert doivent être soit en briques artisanales de teinte nuancée rouge soit en pierre de taille ou en moellons.
- L'aspect des matériaux destinés à être recouverts devront être en harmonie avec ceux de l'habitation existante.
- La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres. Les clôtures ne respectant pas ces hauteurs pourront être rénovées ou reconstruites après sinistre à l'identique.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect. Ils doivent être, soit en bois peint ou en métal peint constitué d'une grille à barreaudage droit et vertical.
- Les clôtures en plaques de béton préfabriqué et en PVC sont interdites. L'usage de plaques de béton est toléré en soubassement des grillages, sur les 50 premiers centimètres.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visibles de l'espace public.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être apposées en façade sur rue.
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture.

Article UA 6

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

OBLIGATION DE PLANTER (voir détails dans l'annexe)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales sera favorisée.
- L'implantation des végétaux doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les haies de thuyas sont interdites.

Les parcelles des nouvelles constructions devront intégrer au moins 30% d'espaces verts.

Article UA 7

Stationnement

GENERALITES

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

Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes :

- longitudinal 5.00 x 2.40 m
- en épi 5.00 x 2.40 m
- perpendiculaire 5.00 x 2.40 m

Les dimensions minimales des places de stationnement couvertes de maisons individuelles sont les suivantes :

- 6.00 x 3.00 m

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5 %. Cette limite pourra être portée à 10 % en cas de terrain dénivelé.

Les car-ports sont interdits.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation ou en cas de division, pour une surface de plancher de moins de 150 m² :
2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,

- pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation ou en cas de division, pour une surface de plancher de plus de 150 m² :
3 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,
- pour toute création ou construction nouvelle à usage de bureaux, de services ou d'activités artisanales :
1 place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher hors œuvre de construction,
- pour toute construction nouvelle à usage d'hôtel et de restaurant : 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel, et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant,

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

L'ensemble des dispositions de l'article UA 7 ne s'applique pas aux équipements publics.

Section 3 – Equipement et réseaux

Article UA 8

Desserte par les voies publiques ou privées

I - Accès

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

II - Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Article UA 9

Desserte par les réseaux

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) et par l'article R111-12 du Code de l'Urbanisme.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

III – Electricité, télécommunications,

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires seront aménagés en souterrain.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone UB

La **zone UB** correspond au paysage urbain de type "**organique**". Ce sont les faubourgs à caractère rural et artisanal. Elle a pour vocation l'habitat, les services, les équipements, les activités artisanales. Elle s'inscrit dans la continuité de la zone UA. Le bâti est implanté soit à l'alignement de la voie sur un parcellaire en bandes étroites, parfois l'implantation se fait en retrait de la voie. La continuité visuelle est assurée à la fois par les murs de façade et par les murs de clôture. Elle comporte des jardins protégés en cœur d'îlot.

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UB 1

Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière			Exploitation agricole (sous conditions de nuisances)
		Exploitation forestière	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service			Artisanat (sous conditions de nuisances) et commerce de détail
	Restauration		
		Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
			Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (sous conditions de nuisances)
		Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs		
		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
	Bureau		
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

Article UB 2**Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*****Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- Les terrains de camping et de caravaning soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les stationnements de caravanes et camping-car à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure (article R 442-2c.),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature non liés de manière directe à l'activité existante,
- Les carports.

Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les installations classées ou non, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les rejets gazeux, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- les installations classées soumises à simple déclaration, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement,
- la reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.

Article UB 3**Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions seront implantées, soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait maximal de 10 m par rapport à la limite de la voie.
- A l'exception des abris de jardin, aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 40 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, excepté l'extension d'un bâtiment existant.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions agricoles.
- La ligne de faîtage de la construction doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie, dans la mesure où la voie est rectiligne.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toute construction nouvelle doit être implantée sur une unique limite séparatives ou avec une marge de recul au moins égale à 3 mètres.
- Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long d'au moins une limite séparative.

Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale de la parcelle.
- Pour les constructions existantes dont l'emprise au sol serait supérieure à 40% de la surface totale de la parcelle, les annexes et extension sont autorisées, à conditions que leurs emprises au sol cumulées ne représentent pas plus de 20% de l'emprise au sol de la construction maximale. L'emprise au sol totale des bâtiments, dans ce cas ne pourra excéder 50% de la surface de la parcelle.
- L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 12 m², dans la limite d'un seul abri de jardin par parcelle.

Les constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU ne sont pas concernées par ces dispositions.

Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder trois niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles et 10 m au faîtage.

- La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres.

Article UB 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Les dispositions de l'article UB 5 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.

ASPECT

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause (par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur) est de nature à porter atteinte :
 - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - > aux sites,
 - > aux paysages naturels ou urbains,
 - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, percements, toitures, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes ou à croupe la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes et garages inférieurs à 3 m de large.
- Pour les bâtiments agricoles et artisanaux, il n'est pas fixé de pente.

2) Aspect et couleurs

- L'aspect des couvertures devra respecter le caractère des constructions environnantes
- Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- Ces obligations s'appliquent aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide.
- Pour les bâtiments agricoles et artisanaux, le bac acier teinté ardoise ou terre cuite est autorisé.
- Les règles d'aspect des toitures des constructions principales s'appliquent à leurs extensions et annexes.

FACADES

1) Ordonnement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments artisanaux et agricoles.

2) Aspect et couleurs

- les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être :
 - Soit en briques artisanales de teinte nuancée rouge avec ou sans appareillage en pierre de taille ;
 - Soit en pierre de taille ;
 - Soit par un matériau d'aspect similaire à ces derniers.
- les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduit lisse de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, dans une gamme de teinte crème, de sable ou ocré à l'exclusion du blanc pur. Le pétitionnaire est invité à consulter la Charte Architecturale Vexin-Sablons annexée au présent règlement.
- Les chaînages à l'angle des constructions devront présenter un aspect rappelant les pierres de maçonnerie ou la brique.
- Le soubassement des constructions et le dessus des ouvertures devront présenter un aspect similaire à celui du pignon.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect.

3) Façades commerciales

- Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.
- Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axées sur les baies des étages supérieurs.
- Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie.

OUVERTURES

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles et artisanaux ou pour les vitrines commerciales.

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit, sont plus hauts que larges ; la même règle s'applique aux portes cochères.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

2) Aspect et couleurs

- Les portes doivent être d'aspect bois, PVC ou aluminium. Concernant les teintes, le pétitionnaire est invité à consulter la Charte Architecturale Vexin-Sablons annexée au présent règlement. Le bois apparent verni et lasuré est interdit.
- Les fenêtres doivent présenter un aspect soit en bois peint, soit en PVC, soit en métal peint, soit en aluminium.
- l'encadrement des fenêtres devra présenter un aspect en pierre de maçonnerie ou en brique
- Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels
- Les coffrets des volets roulants pourront être posés à l'extérieur, à condition qu'ils soient positionnées dans le plans de la façade, afin d'en limiter l'impact visuel.

ANNEXES

- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.
- A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants. La pente peut être réduite à 30° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment et non visibles des voies et espaces publics.
- Pour toutes les nouvelles constructions d'habitation, ou division de propriété, les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou en sous-sol, sauf si déjà existant.

CLOTURES

- La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres à l'exception des haies.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect. Ils doivent être, soit en bois peint ou en métal peint, soit en pvc, soit en aluminium constitué d'une grille à barreaudage droit et vertical.
- Les clôtures en plaques de béton préfabriqué et en PVC sont interdites. L'usage de plaques de béton en soubassement des grillages est toléré sur les 50 premiers centimètres.
- Un mur antibruit pourra déroger à ces règles le long de la Route Départementale.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou à défaut, rendues non visibles depuis l'espace public ou les constructions voisines (notamment les jardins en arrière des constructions)
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations agricoles.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être apposées en façade sur rue.
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture pour les maisons d'habitation.

Article UB 6

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

OBLIGATION DE PLANTER (voir détails dans l'annexe)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée.
- Les parcelles des nouvelles constructions intégreront au moins 40% d'espaces verts.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Article UB 7

Stationnement

GENERALITES

Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes :

- longitudinal 5.00 x 2.40 m
- en épi 5.00 x 2.40 m
- perpendiculaire 5.00 x 2.40 m

Les dimensions minimales des places de stationnement couvertes de maisons individuelles sont les suivantes :

- 6.00 x 3.00 m

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5 %. Cette limite pourra être portée à 10 % en cas de terrain dénivélé.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante ou d'une division en habitation de moins de 150 m² : 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,
- pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante ou d'une division en habitation de plus de 150 m² : 3 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,

- pour toute création ou construction à usage de bureaux, de services ou d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher hors œuvre de construction,
- pour toute construction à usage d'hôtel et de restaurant : 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel, et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant,

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

Un stationnement vélo sera prévu en cas de nouveau collectif.

L'ensemble des dispositions de l'article UB 7 ne s'applique pas aux équipements publics.

Section 3 – Equipement et réseaux

Article UB 8

Desserte par les voies publiques ou privées

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Article UB 9

Desserte par les réseaux

Rappel

Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle.

III – Electricité et réseaux de télécommunications

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires seront aménagés en souterrain.

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère et vocation de la zone UC

*La **zone UC** correspond au paysage urbain de type « pavillonnaire ». Sa vocation est essentiellement résidentielle. Ce type de paysage urbain rompt avec les paysages urbains de type traditionnel : le parcellaire de taille moyenne est quasi identique dans ses formes et ses dimensions ; l'implantation du bâti est retraits de la voie ou en milieu de parcelle, la continuité visuelle n'est plus assurée étant donné les clôtures très basses qui bordent l'espace public. Cette zone accueille également un équipement scolaire et des équipements de sport et de loisirs*

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UC 1

Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service			Artisanat et commerce de détail (conditions de nuisances)
		Restauration	
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
			Hébergement hôtelier et touristique (sous conditions de nuisances et stationnement)
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

Article UC 2**Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*****Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- Les terrains de camping et de caravanning soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les stationnements de caravanes et camping-car à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature non liés de manière directe à l'activité existante,
- Les carports.

Les articles 3 à 8 ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre et aux équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.

Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après:

- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements scolaires, de sport, de loisirs, d'infrastructure, de voirie et réseaux divers, de la résidences pour personnes âgées.
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail et des hébergements hôteliers et touristiques à condition d'être compatible avec la vocation principale de la zone (habitation) et de ne pas générer de risques ou de nuisances pouvant remettre en cause cette vocation.

Article UC 3**Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions à usage d'habitations seront implantées avec un retrait maximal de 10 m par rapport à la limite de la voie.
- A l'exception des abris de jardins, aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 40 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, excepté l'extension d'un bâtiment
- La ligne de faitage de la construction doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie. Dans la mesure où la voie est rectiligne.
- Les constructions existantes ne respectant pas ce recul peuvent être aménagées et agrandies.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Soit sur une unique limite séparative.
- Soit en retrait d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives.
- Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long d'au moins une limite séparative.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Une distance minimale de 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
- Les abris de jardin seront implantés à l'arrière de la construction principale.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface totale du terrain.
- Pour les constructions existantes dont l'emprise au sol serait supérieure à 30% de la surface totale de la parcelle, les annexes et extension sont autorisées, à conditions que leurs emprises au sol cumulées ne représentent pas plus de 20% de l'emprise au sol de la construction maximale. L'emprise au sol totale des bâtiments, dans ce cas ne pourra excéder 40% de la surface de la parcelle.
- L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 12 m².
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Hauteur maximum des constructions

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

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder deux niveaux, soit R + un seul niveau de combles et 8 mètres au faîtage.
- La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UC 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

ASPECT

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause (par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur) est de nature à porter atteinte :
 - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - > aux sites,
 - > aux paysages naturels ou urbains,
 - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, percements, toitures, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes ou à croupe la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes et garages inférieurs à 3 m de large.

2) Aspect et couleurs

- L'aspect des couvertures devra respecter le caractère des constructions environnantes.
- Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- Ces obligations s'appliquent aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide.
- Les règles d'aspect des toitures des constructions principales s'appliquent à leurs extensions et annexes.

FACADES

1) Ordonnement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les vitrines commerciales

2) Aspect et couleurs

- les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être,
 - Soit en briques artisanales de teinte nuancée rouge avec ou sans appareillage en pierre de taille ;
 - Soit en pierre de taille ;
 - Soit par un matériau d'aspect similaire à ces derniers.
- les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduit lisse de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, dans une gamme de teinte crème, de sable ou ocré à l'exclusion du blanc pur. Le pétitionnaire est invité à consulter la Charte Architecturale Vexin-Sablons annexée au présent règlement.
- Les chaînages à l'angle des constructions devront présenter un aspect rappelant les pierres de maçonnerie ou la brique.
- Le soubassement des constructions et le dessus des ouvertures devront présenter un aspect similaire à celui du pignon.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect.
- Les coffrets des volets roulants pourront être posés à l'extérieur, à condition qu'ils soient positionnées dans le plans de la façade, afin d'en limiter l'impact visuel.

3) Façades commerciales

- Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.
- Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axées sur les baies des étages supérieurs.
- Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit, sont plus hauts que larges ; la même règle s'applique aux portes cochères.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

2) Aspect et couleurs

- Les portes doivent être d'aspect bois, PVC ou aluminium. Concernant les teintes, le pétitionnaire est invité à consulter la Charte Architecturale Vexin-Sablons annexée au présent règlement. Le bois apparent verni et lasuré est interdit.
- Les fenêtres doivent présenter un aspect soit en bois peint, soit en PVC, soit en métal peint, soit en aluminium.
- L'encadrement des fenêtres devra présenter un aspect en pierre de maçonnerie ou en brique.
- Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels.
- Les coffrets des volets roulants doivent être placés à l'intérieur de la construction et non visibles depuis l'extérieur.

ANNEXES

- Pour toutes les nouvelles constructions d'habitation, ou division de propriété, les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou en sous-sol sauf si déjà existant.
- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.
- A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants. La pente peut être réduite à 30° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment et non visible des voies et espaces publics.

CLOTURES

- La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres à l'exception des haies.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect. Ils doivent être, soit en bois peint ou en métal peint, soit en pvc, soit en aluminium constitué d'une grille à barreaudage droit et vertical.
- Les clôtures en plaques de béton préfabriqué et en PVC sont interdites.
- Un mur antibruit pourra déroger à ces règles le long de la Route Départementale.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou à défaut, rendues non visibles depuis l'espace public ou les constructions voisines (notamment les jardins en arrière des constructions).
- Les antennes paraboliques ne devront pas être apposées en façade sur rue.
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture, pour les maisons d'habitation.

Article UC 6**Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*****OBLIGATION DE PLANTER***

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions et pour les arbustes, les essences à forte production florale.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les plantations de haie de thuyas sont interdites.

Article UC 7**Stationnement**

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

Les dimensions minimales des places de stationnement couvertes de maisons individuelles sont les suivantes :

- 6.00 x 3.00 m

En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

- pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation de moins de 150 m² de surface de plancher :
 - 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte.
- pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation de plus de 150 m² de surface de plancher :
 - 3 places de stationnement par logement dont 1 place couverte.

Section 3 – Equipement et réseaux

Article UC 8

Desserte par les voies publiques ou privées

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Article UC 9

Desserte par les réseaux

Rappel

Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...), ou à défaut vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel.
- L'évacuation des eaux de gouttière doit s'effectuer en priorité par infiltration sur la parcelle.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité et réseaux de télécommunication

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires seront aménagés en souterrain.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère et vocation de la zone UI

La **zone UI** correspond au paysage urbain de type « zone d'activités artisanales et industrielles », Elle regroupe des activités existantes, industrielles, artisanales et commerciales, situées à l'Ouest et au Nord de la commune.

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UI 1

Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
	Exploitation forestière		
Habitation			Logement
		Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
		Restauration	
	Commerce de gros		
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Hébergement hôtelier et touristique	
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt		
	Bureau		
		Centre de congrès et d'exposition	
	Industrie		

Article UI 1**Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*****Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes (hors activités commerciales) soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, aux équipements d'infrastructure ou de défense incendie,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Dans les marges de recul de 15 mètres le long des zones UB toutes constructions ou installations est interdite y compris les dépôts, les aires de stationnement et les voies de dessertes.

Article UI 2**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.*****Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après :***

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la surveillance de l'activité et fassent parties intégrantes du bâtiment d'activités dans la limite de 80m² de surface de plancher.

Article UI 3**Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

Article UI 4

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport voies.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives soit avec une marge minimale de 6 mètres par rapport à ces limites.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres à l'égout du toit.

Article UI 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

GENERALITES

- Afin de préserver l'intérêt du secteur, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - > aux sites,
 - > aux paysages naturels et urbains,
 - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, percements, toitures, clôtures) est admise

sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

COUVERTURES

1) Forme

- Les toitures des constructions seront :
 - > soit à deux pentes ;
 - > soit en forme de shed ;
 - > soit plates.

2) Matériaux.

- Les couvertures peuvent être réalisées soit :
 - > en ardoise,
 - > soit en tuile mécanique,
 - > en bac acier teinté foncé de façon à être intégré dans la zone.

FACADES

1) Aspect et couleurs :

- Les façades principales des bâtiments seront soignées, de manière à assurer une bonne intégration paysagère. Un dynamisme architectural sera apporté à travers l'utilisation de matériaux type verre, bois, jeu de bardage...

3) Clôtures :

- Les clôtures devront être constituées d'une haie composée d'essences locales implantée côté voirie doublées d'un grillage en treillis à maille rigide soudé vert foncé (RAL 6009) d'une hauteur maximum de 2 m.
- Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

Article UI 6

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les espaces restés libres après implantation des constructions, installations ou aires de manœuvre doivent faire l'objet d'une composition paysagère.
- Les parcelles intégreront un minimum de 25% d'espaces verts dont la moitié de plantations, notamment avec des arbres de haute tige. L'utilisation d'essences forestières est vivement recommandée au moins pour moitié. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- Les parcs de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives. 1 arbre de haute tige (inclus dans les 25%) sera prévu à raison d'une unité tous les 6 places. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000 m².

- L'implantation des constructions doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- La bande de 15 mètres longeant les zones UB devra être aménagée en espace vert et planté à raison d'un arbre par tranche de 100 m².
- Les limites en contact avec les espaces agricoles devront être traitées de manière qualitative.
- Les essences seront choisies de façon à panacher les essences caduques et persistantes.
- Les thuyas sont interdits.

Article UI 7

Stationnement

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

En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de plancher hors œuvre de bureau ;
- Pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente ;
- Pour les établissements industriels, 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction ;
- A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions, divers véhicules utilitaires et pour le personnel.

Article UI 8

Desserte par les voies publiques ou privées

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

II – Voirie

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

Article UI 9

Desserte par les réseaux

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être obligatoirement infiltrées à la parcelle ou à l'échelle de l'unité foncière.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.
- La réutilisation des eaux pluviales récupérées pour des usages ne nécessitant pas l'utilisation d'eau potable est recommandée.

III - Electricité et réseaux de télécommunications

- Les réseaux seront aménagés en souterrain.

CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Caractère et vocation de la zone UP

La **zone UP** correspond à la zone « Urbaine Publique», elle regroupe les équipements publics existants ; mairie, école, église, parc public, équipements sportifs, salle multisport. Ces équipements administratifs de loisirs et scolaires sont situés autour du Centre de la commune : au Sud, à l'Est et au Nord-Est.

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UP 1

Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
		Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
		Industrie	

Article UP 2**Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont admises, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage, les constructions ou installations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunications, château d'eau, infrastructures,...),
- L'extension ou l'aménagement des équipements publics ou d'intérêt général,
- Les équipements collectifs de sports, de loisirs et de culture, ainsi que leurs annexes et locaux techniques,
- Les logements de fonction destinés au personnel dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements autorisés,
- Les parcs de stationnement liés aux équipements et aménagements paysagers autorisés.

Article UP 3**Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère**Article UP 4****Volumétrie et implantation des constructions**

Non réglementé.

Article UP 5**Qualité urbaine, architecturale, environnementale, paysagère****GENERALITES**

Non réglementé.

Article UP 6**Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Non réglementé.

Article UP 7**Stationnement**

La zone accueillera au moins une borne électrique à l'échelle de la zone.

Au moins un espace de stationnement vélos sera prévu à l'échelle de la zone.

Article UP 8

Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

Article UP 9

Desserte par les réseaux

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111 12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être infiltrées à l'échelle du projet.

III - Electricité et télécommunications

- Les réseaux seront aménagés en souterrain.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

Caractère et vocation de la zone 1AUh

La zone 1AUh est une zone naturelle non équipée, destinée à l'urbanisation future, dans laquelle l'aménageur est tenu de financer la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées. Cette zone est urbanisable à court et moyen terme, destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation.

Cette zone est urbanisable dans le cadre d'un aménagement cohérent faisant l'objet d'un plan de masse global qui devra envisager le non enclavement de ce secteur et sa relation aux autres espaces urbanisés et participer à la diversification de l'habitat.

La commune compte au total 1 secteur 1AUh.

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1AUh 1

Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation	Logement		
			Hébergement
Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	
			Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
			Hébergement Hôtelier et touristique
			Cinéma
Équipement d'intérêt collectif et service public			Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
			Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
		Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
			Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
			Bureau
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

Article 1AUh 2**Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités****Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les terrains de camping et de caravaning soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les stationnements de caravanes et camping-car à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure (article R 442-2c.),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les décharges et les dépôts de toute nature,
- Les carports.

Article 1AUh 3**Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère**Article 1AUh 4****Volumétrie et implantation des constructions****Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions seront implantées, soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait maximal de 10 m par rapport à la limite de la voie.
- A l'exception des abris de jardin, aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 40 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, excepté l'extension d'un bâtiment existant.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions agricoles.
- La ligne de faitage de la construction doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie, dans la mesure où la voie est rectiligne.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toute construction nouvelle doit être implantée sur une unique limite séparative ou avec une marge de recul au moins égale à 3 mètres.
- Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long d'au moins une limite séparative.

Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale de la parcelle.

- L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 12 m², dans la limite d'un seul abri de jardin par parcelle.

Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder trois niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles et 10 m au faîtage.
- La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres.

Article 1AUh 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

ASPECT

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause (par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur) est de nature à porter atteinte :
 - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - > aux sites,
 - > aux paysages naturels ou urbains,
 - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, percements, toitures, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes ou à croupe la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes et garages inférieurs à 3 m de large.

2) Aspect et couleurs

- L'aspect des couvertures devra respecter le caractère des constructions environnantes.
- Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

- Ces obligations s'appliquent aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide.
- Les règles d'aspect des toitures des constructions principales s'appliquent à leurs extensions et annexes.

FACADES

1) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

2) Aspect et couleurs

- les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être,
 - Soit en briques artisanales de teinte nuancée rouge avec ou sans appareillage en pierre de taille ;
 - Soit en pierre de taille ;
 - Soit par un matériau d'aspect similaire à ces derniers.
- les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduit lisse de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, dans une gamme de teinte crème, de sable ou ocré à l'exclusion du blanc pur. Le pétitionnaire est invité à consulter la Charte Architecturale Vexin-Sablons annexée au présent règlement.
- Le pignon devra présenter un aspect rappelant les pierres de maçonnerie ou la brique.
- Le soubassement des constructions et le dessus des ouvertures devront présenter un aspect similaire à celui du pignon.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droit, verticaux et en tableau ; ils présenteront une simplicité d'aspect.

OUVERTURES

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles et artisanaux.

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit, sont plus hauts que larges ; la même règle s'applique aux portes cochères.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

2) Aspect et couleurs

- Les portes doivent être d'aspect bois, PVC ou aluminium. Concernant les teintes, le pétitionnaire est invité à consulter la Charte Architecturale Vexin-Sablons annexée au présent règlement. Le bois apparent verni et lasuré est interdit.
- Les fenêtres doivent présenter un aspect soit en bois peint, soit en PVC, soit en métal peint, soit en aluminium.

- l'encadrement des fenêtres devra présenter un aspect en pierre de maçonnerie ou en brique.
- Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels.
- Les coffrets des volets roulants doivent être placés à l'intérieur de la construction et non visibles depuis l'extérieur.

ANNEXES

- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.
- A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants. La pente peut être réduite à 30° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment et non visibles des voies et espaces publics.
- Pour toutes les nouvelles constructions d'habitation, ou division de propriété, les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou en sous-sol. Des garages séparés peuvent être autorisés dans le cadre de la construction de logements collectifs.

CLOTURES

- La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres à l'exception des haies.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect. Ils doivent être, soit en bois peint ou en métal peint, soit en pvc, soit en aluminium constitué d'une grille à barreaudage droit et vertical.
- Les clôtures en plaques de béton préfabriqué et en PVC sont interdites. L'usage de plaques de béton en soubassement des grillages est toléré sur les 50 premiers centimètres.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, ou à défaut, rendues non visibles depuis l'espace public ou les constructions voisines (notamment les jardins en arrière des constructions).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations agricoles.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être apposées en façade sur rue.
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture pour les maisons d'habitation.

Article 1AUh 6**Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée.
- Les parcelles des nouvelles constructions intégreront au moins 40% d'espaces verts.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Article 1AUh 7**Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :
 - pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation de moins de 150 m² de surface de plancher :
 - 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte.
 - pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation de plus de 150 m² de surface de plancher :
 - 3 places de stationnement par logement dont 1 place couverte.

Section 3 – Equipement et réseaux**Article 1AUh 8****Desserte par les voies publiques ou privées****I - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

II – Voirie

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement***1) Eaux usées***

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).
- L'évacuation des eaux de gouttière doit s'effectuer en priorité par infiltration sur la parcelle.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.
- Un dispositif de récolte des eaux pluviales peut être installé sur les parcelles à condition qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public.

III – Electricité et réseaux de télécommunication

- Les réseaux seront aménagés en souterrain.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUm

Caractère et vocation de la zone 1AUm

La zone 1AUm est une zone naturelle non équipée, destinée à l'urbanisation future, dans laquelle l'aménageur est tenu de financer la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées. Cette zone est urbanisable à court et moyen terme, destinée à recevoir des constructions à usage mixte.

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1AUm 1

Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation		Logement	
		Hébergement	
Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
		Hébergement Hôtelier et touristique	
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			Entrepôt
			Bureau
		Centre de congrès et d'exposition	
	Industrie		

Article 1AUm 2**Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités****Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure,
- Les étangs à usage privé,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 1AUm 3**Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère**Article 1AUm 4****Volumétrie et implantation des constructions****Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 m minimum par rapport à l'emprise de la RD 125.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toute construction nouvelle doit être implantée sur une des limites séparatives ou avec une marge de recul au moins égale à 10 mètres.
- Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale peuvent être édifiés le long des limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Emprise au sol des constructions

- Non réglementée.

Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m au faîtage.

Article 1AUm 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

GENERALITES

- Afin de préserver l'intérêt du secteur, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - > aux sites,
 - > aux paysages naturels et urbains,
 - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.
- L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, percements, toitures, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

FACADES

1) Aspect et couleurs :

- Les façades principales des bâtiments seront soignées, de manière à assurer une bonne intégration paysagère. Un dynamisme architectural sera apporté à travers l'utilisation de matériaux type verre, bois, jeu de bardage...

3) Clôtures :

- Les clôtures en limite de zone agricole devront être constituées d'une haie composée d'essences locales implantée côté voirie doublées d'un grillage en treillis à maille rigide soudé vert foncé (RAL 6009) d'une hauteur maximum de 2 m. Elles devront permettre le passage de la petite faune. Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

DIVERS

- Les citernes de gaz, de mazout ou de produits similaires doivent être enterrées ou à défaut, rendues non visibles depuis l'espace public ou les constructions voisines (notamment les jardins en arrière des constructions).
- Les panneaux solaires et les paraboles installés sur les constructions à usage d'habitation et sur les annexes ne seront pas visibles depuis l'espace public.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être apposées en façade sur rue.
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture.

Article 1AUm 6

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces restés libres après implantation des constructions, installations ou aires de manœuvre doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Les parcelles intégreront un minimum de 25% d'espaces verts dont la moitié de plantations, notamment avec des arbres de haute tige. L'utilisation d'essences forestières est vivement recommandée au moins pour moitié. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

Les parcs de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives. 1 arbre de haute tige (inclus dans les 25%) sera prévu à raison d'une unité tous les 6 places. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000 m².

L'implantation des constructions doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Les limites en contact avec les espaces agricoles devront être traitées de manière qualitative.

Les essences seront choisies de façon à panacher les essences caduques et persistantes.

Les thuyas sont interdits.

Article 1AUm 7

Stationnement

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

En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de plancher hors œuvre de bureau ;
- A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions, divers véhicules utilitaires et pour le personnel.

Section 3 – Equipement et réseaux

Article 1AUm 8

Desserte par les voies publiques ou privées

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

II – Voirie

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

Article 1AUm 9

Desserte par les réseaux

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1) Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être obligatoirement infiltrées à la parcelle.

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité et réseaux de télécommunications

Les réseaux seront aménagés en souterrain.

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh

Caractère et vocation de la zone 2AUh

La zone 2AUh est une zone agricole non équipée destinée à l'urbanisation future, dans laquelle les constructeurs sont tenus de participer financièrement à la réalisation des équipements.

Cette zone est urbanisable à plus long terme après révision ou modification du présent document et dans le cadre d'un aménagement cohérent faisant l'objet d'un plan de masse global qui devra envisager le non-enclavement de ce secteur et sa relation aux autres espaces urbanisés.

Il est destiné à l'accueil de constructions à usage d'habitation de commerce, de service.

Cette zone devra présenter une trame viaire bien reliée au bourg pour éviter son enclavement et participer à la diversification de l'habitat

La commune comprend 1 secteur 2AUh.

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 2AUh 1

Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation	Logement		
			Hébergement
Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Hébergement Hôtelier et touristique	
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
			Bureau
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

Rappel

Les articles ci-dessous non réglementés feront l'objet de prescriptions réglementées lors de l'ouverture ultérieure à l'urbanisation.

Article 2AUh 2

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les étangs à usage privé.

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Les activités de bureaux, de services, à 100 m² pourront s'exercer à l'intérieur de la construction à usage d'habitation et de ses annexes.

Article 2AUh 3

Mixité fonctionnelle et sociale
--

Non réglementé.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Article 2AUh 4 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement.
- L'implantation des façades des constructions se fera suivant les directions parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces limites.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

Article 2AUh 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Non réglementé.

Article 2AUh 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

Article 2AUh 7 Stationnement

Non réglementé.

Section 3 – Equipement et réseaux

Article 2AUh 8

Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

Article 2AUh 9

Desserte par les réseaux

I - Eau potable

Non réglementé.

II - Assainissement

1) Eaux usées

Non réglementé.

2) Eaux pluviales

Non réglementé.

III - Electricité

Non réglementé.

TITRE IV

***DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES***

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone A

*La **zone A** est une zone agricole qu'il convient de préserver en raison de la qualité agricole des terrains et la volonté de maintenir l'activité agricole.*

Les habitations autorisées en A devront respecter les règles de construction d'habitation de la zone UB.

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article A 1

Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole		
		Exploitation forestière	
Habitation			Logement
		Hébergement	
Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
			Restauration
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
			Hébergement hôtelier et touristique
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

Article A 2**Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*****Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, aux équipements d'infrastructure et à usage agricole.

Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole implantée à condition qu'elles soient réalisées sur la même unité foncière que le siège d'exploitation.
- Les constructions liées à la diversification des activités agricoles (gîte rural, chambre d'hôte, vente à la ferme ...) à condition de ne pas poser de problèmes et de nuisances pour l'environnement et d'être intégré dans le bâtiment existant.
- Les installations classées ou non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage, sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunications, château d'eau, éoliennes, infrastructures,...) et seulement dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- La reconstruction des constructions existantes en cas de sinistre à égalité de plancher hors œuvre.

Article A 3**Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

Article A 4

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 15 mètres par rapport à l'emprise des voies.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées, soit sur les limites séparatives, soit à une distance (M) des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 6 mètres.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul de 15 mètres par rapport aux zones U et aux zones 1AUh et 2AUh.
- Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée à moins de 15 mètres des Espaces Boisés Classés.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment.
Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, acrotères, silos etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 3 niveaux, soit R+1+C et 12 mètres au faitage.
- La hauteur maximale des constructions à usages d'activités agricoles est limitée à 15 mètres au faitage.

Article A 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

GENERALITES

- Afin de préserver l'intérêt du secteur, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - > aux sites,
 - > aux paysages naturels ou urbains,

- > à la conservation des perspectives monumentales.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, percements, toitures, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Article A 6

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

Article A 7

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 8

Desserte par les voies publiques ou privées

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- En cas de construction à usage d'habitation, l'accès à celle-ci sera commun à l'accès aux bâtiments d'exploitation.

II - Voirie

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

Article A 9

Desserte par les réseaux

I - Eau potable

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

Le raccordement au réseau public d'eau potable n'est pas exigé pour les bâtiments d'activités existant en zone A qui ne nécessitent aucune alimentation en eau potable.

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- A défaut de branchement sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés et adapté au rejet (élevage et activité agricole) avant rejet en milieu naturel.

- Une surface libre de 200 m², d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement autonome agréé.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111 12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III – Electricité et télécommunications

- Les réseaux seront aménagés en souterrain.

TITRE V

***DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES***

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone N

La zone N est une zone naturelle sensible à protéger très strictement en raison de la qualité des paysages et des milieux naturels liés à la présence bois d'Andeville.

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article N 1

Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
	Exploitation forestière		
Habitation			Logement
		Hébergement	
Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Hébergement hôtelier et touristique	
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

Article N 2**Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article 2.

Sont admises, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage, les constructions ou installations suivantes:

Dans la Zone N :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunications, château d'eau, infrastructures,...) et seulement dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone,
- L'extension ou l'aménagement des équipements publics ou d'intérêt général,
- Dans les parties non boisées, les abris pour animaux et les relais de chasse à condition qu'ils s'intègrent au paysage,
- Des installations à usage de serres.

Article N 3**Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère**Article N 4****Volumétrie et implantation des constructions****Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent, par leur implantation, contribuer à maintenir le caractère naturel des sites,
- Un recul de 15 mètres doit être respecté par rapport aux espaces boisés classés,
- Les serres ne doivent pas être implantées à moins de 5 mètres de la parcelle voisine.

Emprise au sol

- L'emprise au sol des abris pour animaux et les relais de chasse ne doivent pas excéder 50 m²,
- L'emprise au sol des serres ne doit pas excéder 20% de la surface totale de la parcelle.

Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de

ventilation, locaux techniques, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

- Pour les abris pour animaux et les relais de chasse la hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage.
- Pour les serres la hauteur est limitée à 3 mètres au point le plus haut.

Article N 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Les dispositions de l'article N 5 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes.

GENERALITES

- La création architecturale à caractère innovant (ordonnancement de la façade, matériaux, volumétrie) est possible, sous réserve qu'elle s'intègre à l'environnement immédiat.
- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - > aux sites,
 - > aux paysages naturels ou urbains,
 - > à la conservation des perspectives monumentales.
- L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, percements, toitures, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

CLOTURES

- Les clôtures seront constituées d'une haie sur le mode des haies d'essences forestières doublées ou non d'un grillage.
- Les clôtures en plaques de béton préfabriqué ou en PVC sont interdites.

NUISANCES

- Afin de préserver une qualité de vie et de respecter la quiétude du voisinage, les installations devront être réalisées en assurant l'absence de nuisances sonores et paysagères.

DIVERS

- Les haies de thuyas sont interdites.

Article N 6**Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions****OBLIGATION DE PLANTER**

- Dans les Espaces Boisés Classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Toute implantation de constructions doit se faire dans le cadre d'une composition paysagère de l'ensemble à laquelle elle appartient.
- Tout aménagement paysager sera fait en accompagnement des écosystèmes existants en dominante : chênaie-charmaie pour les parties boisées.

Article N 7**Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Section 3 – Equipement et réseaux**Article N 8****Desserte par les voies publiques ou privées****I - Accès**

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

II - Voirie

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

Article N 9**Desserte par les réseaux****I - Eau potable**

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

II - Assainissement

2) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- A défaut de branchement sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés.
- Une surface libre de 200 m², d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement autonome.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111 12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- L'évacuation des eaux pluviales doit s'effectuer par infiltration sur la parcelle.

III - Electricité et télécommunications

- Les réseaux seront aménagés en souterrain.

TITRE VI

ANNEXES

ANNEXE 1 : Lexique architectural¹

Abris de jardin : construction légère utilisée pour le petit outillage de jardin.

Abri pour animaux : bâtiment fermé sur 2 côtés.

Acrotère : couronnement placé à la périphérie d'une toiture terrasse.

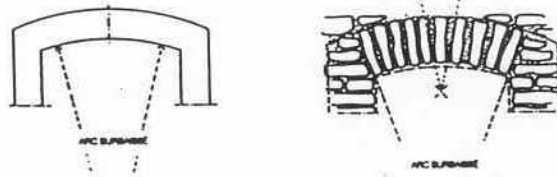
Allège : partie de mur sous l'appui d'une fenêtre.

Annexe : construction mineure qui est complémentaire à la construction principale n'ayant pas une fonction d'habitation.

Arc en anse de panier : arc surbaissé dont les naissances épousent la forme d'une portion de cercle.



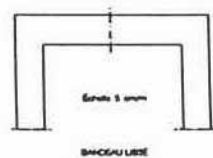
Arc surbaissé : arc dont la hauteur est inférieure à un demi-cercle.



Arêtier (de couverture) : Élément de terre cuite ou de maçonnerie couvrant un angle saillant.



Bandeau : Élément de mur étroit et lisse, légèrement saillant, qui va d'un bout à l'autre d'une façade, on peut contourner tout un édifice (ceinture) ou encore encadrer un percement.



¹ Sources :

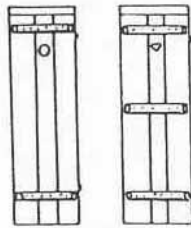
La maison rurale en Ile-de-France de Pierre Thiébaud – Publications du Moulin de Choiseau, 1995.

Les maisons paysannes de l'Oise d'Aline et Raymond Bayar, aux ed : Eyrolles, 1995.

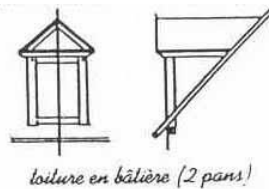
Bardage : Habillage d'une paroi verticale généralement en planches de bois ou en tuiles ou métallique.

Bardeau : Élément de bois qui peut avoir une certaine longueur. Par extension, nom donné à des éléments de couverture en bois en forme de tuile ou d'ardoise appelés aussi essentes.

Barre (de volet) : pièce de bois horizontales, assemblée sur des planches verticales pour les conforter.

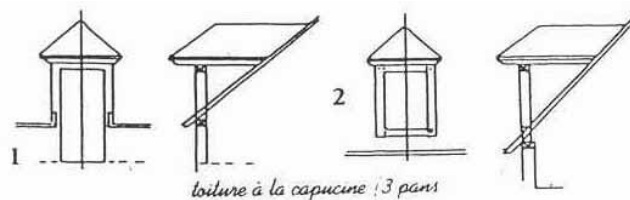


Bâtière (lucarne en) : toiture à deux pentes.



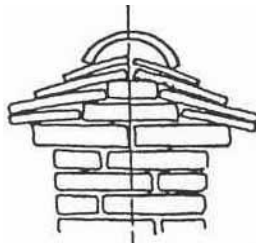
Beurré (joint) : Joint plein et incertain recouvrant largement les moellons d'une maçonnerie.

Capucine (lucarne à la) : lucarne à trois versants de toitures.



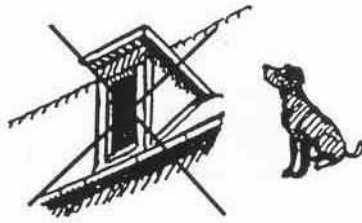
Chaînage : ensemble des chaînes ou membres verticales en pierre de taille ou en brique, destinées à consolider un mur.

Chaperon : petit toit protégeant le faîte d'un mur.



Chaux : liant aérien provenant de la craie chauffée dans un four à chaux.

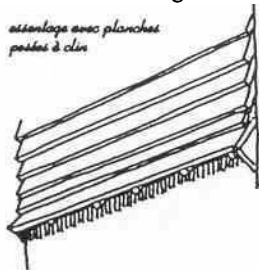
Chien assis : Nom donné improprement à une lucarne rampante.



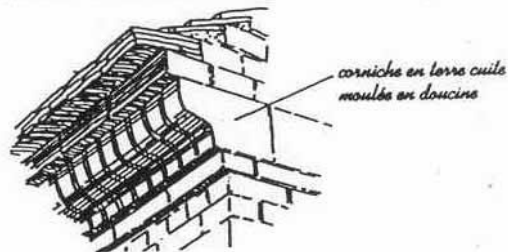
Claveau : pierre taillée en coin, utilisée dans la construction d'une plate-bande, d'un arc ou d'une voûte.

Clef : Claveau occupant la partie centrale d'une plate-bande, d'un arc ou d'une voûte.

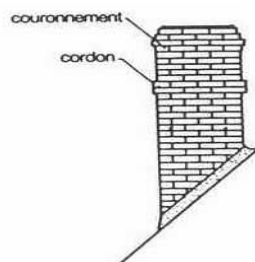
Clin (de bardage) : Planche horizontale posée avec un léger recouvrement.



Corniche : Élément saillant couronnant un corps d'architecture.



Couronnement (de mur, de pilier, de souche de cheminée) : partie supérieure, générale saillante.

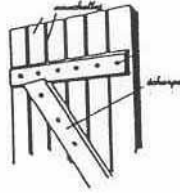


Croupe : versant de toiture de forme triangulaire réunissant principaux dits « longs pans ».



Débord : saillie par rapport au nu d'une façade- toiture débordante – toiture en saillie.

Echarpe : pièce oblique dans un pan de bois.



Ecorché : fer plat ouvragé dont les découpes latérales ont été écartées dans un but défensif.



Egoût (couverture) : bas de pente du toit où s'égoutte l'eau de pluie. Dernier rang en bas de la couverture.

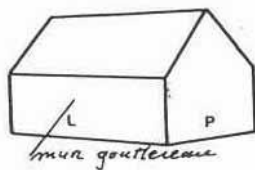
Enduit : couche de mortier de chaux ou de plâtre recouvrant un mur, une cloison, un plafond. Est plus nivelé qu'un crépi, lissé à la truelle.

Faitage : Partie la plus élevée à l'intersection de deux versants de toiture.

Fronton (de lucarne) : pignon ouvragé à cadre mouluré.

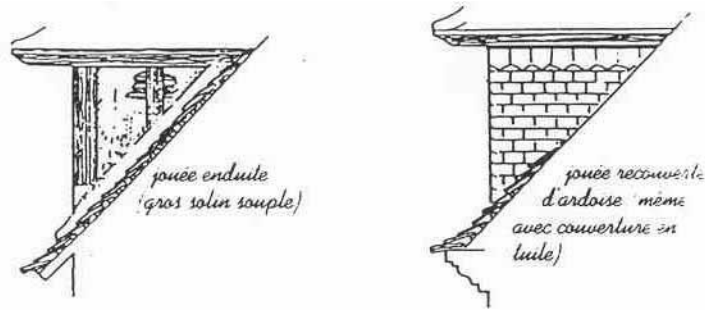


Gouttereau (mur) ou long pan : mur recevant l'égout du toit.

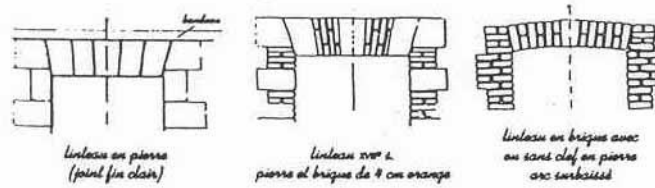


Gratté : aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une taloche à pointe ou d'une tranche de truelle.

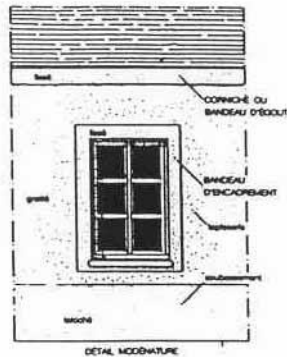
Joues, jouées (lucarnes) : partie latérales de chaque côté des lucarnes, souvent recouvertes d'un bardage ou essentage, au moins à l'ouest.



Linteau : traverse reposant sur les deux montants d'une baie.



Modénature : ensemble d'éléments de moulure.



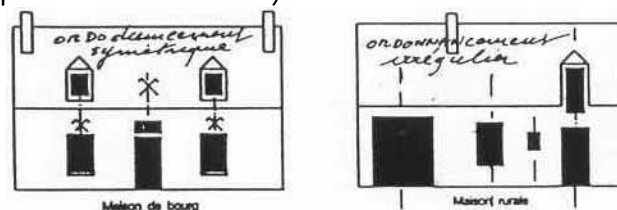
Modénature riche : l'ensemble des décors est très ornementé : moulures très travaillées de la corniche, d'u bandeau d'étage, des percements, des chaînages d'angle, de la pilastre, du fronton, du médaillon.

Modénature sobre : l'ensemble des décors exprime uniquement la structure de l'édifice (subdivision horizontales : corniche, soubassement, bandeau d'encadrement et d'étage).

Moellon : petit bloc de pierre calcaire à peine dégrossi sur une face.

Nu d'un mur : surface de ce mur.

Ordonnement : composition architecturale rythmée.



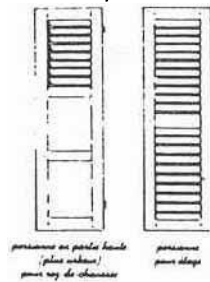
Oteau : petite lucarne de ventilation d'un comble de forme souvent triangulaire.



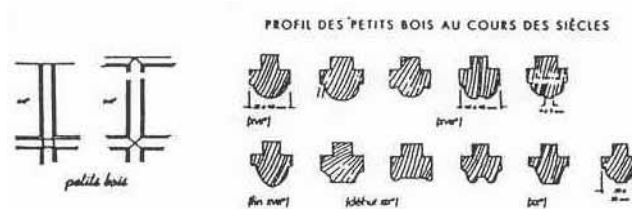
Parpaing : pierre qui traverse toute l'épaisseur d'un mur. On en voit le bout de chaque côté.

Penture (serrurerie) : pièce de métal fixée sur les portes, volets, assurant leur rotation.

Persiennes : se distingue du volet par des lames obliques laissant passer l'air et la lumière.

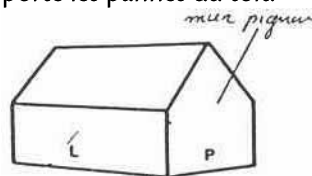


Petits bois (profil de) : barres horizontales séparant un vantail de fenêtre en deux, trois, quatre carreaux et plus.

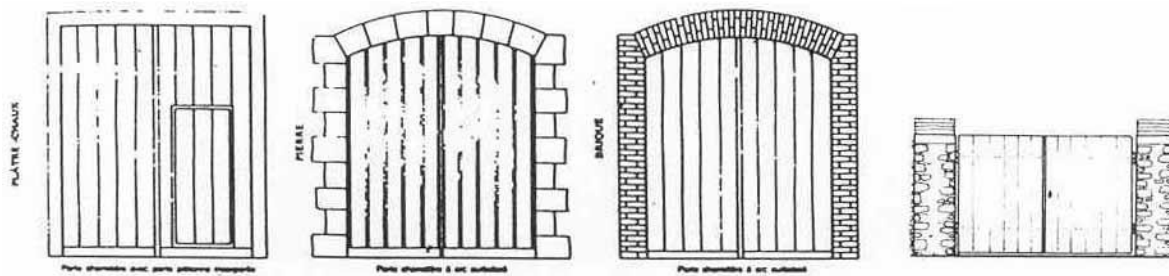


Pierre de taille : pierre de dimension importantes aux faces soigneusement dressées.

Pignon : partie supérieur d'un mur qui porte les pannes du toit.



Porte charretière : destinée au passage des charrettes.



Rive : bord latéral d'une toiture.



Soubassement : partie inférieure d'une construction.

Tableaux : parois latérales encadrant une porte ou une fenêtre.

Taloché : aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une planche de bois.

Volumétrie d'un bâtiment : espace en trois dimension (délimité par la longueur, largeur et hauteur) qu'occupe un bâtiment. Il s'agit de l'enveloppe physique d'un bâtiment déterminé par les murs extérieurs, leur hauteur et la toiture qui recouvre l'ensemble et dont l'unité de mesurer est exprimé en m³.

Arbre : Plante ligneuse, feuillue ou résineuse, dont la partie aérienne est constituée du tronc et de la cime, et atteignant, à l'âge adulte une hauteur supérieure à 7 ou 8m.

Le tronc est une tige axiale non ramifiée à la base.

La cime est formée par les ramifications des branches qui se développent au-dessus du tronc, et appelées « ramure ».

Un arbre peut être décrit selon son port et sa hauteur :

- entre 7 et 15 m : arbre de petite taille,
- entre 15 et 20 m : arbre de taille moyenne,
- entre 20 et 40 m : arbre de grande taille,
- plus de 40 m : arbre de très grande taille.

Arbre de haute tige : Feuillu dont le tronc est suffisamment élevé pour qu'un homme puisse passer sous son feuillage sans être gêné.

Arbuste : Plante ligneuse, feuillue ou résineuse, naturellement ramifiée à la base, qui ne possède ni tronc ni grosses branches, et se compose de nombreuses tiges ligneuses partant de la souche, et dont la hauteur naturelle ne dépasse pas les 2 mètres.

Bassin de retenue : Bassin artificiel créé dans le but de retenir les eaux pluviales.

Bocage : Paysage rural caractéristique composé de pâtures de petite taille, clôturées par des systèmes de haies (« Haies bocagères »), et souvent ponctuées d'arbres.

Brise-vent : Abri constitué par des végétaux, ou un ouvrage vertical, fixe ou mobile, permettant de protéger du vent un végétal, une voie, une construction,...

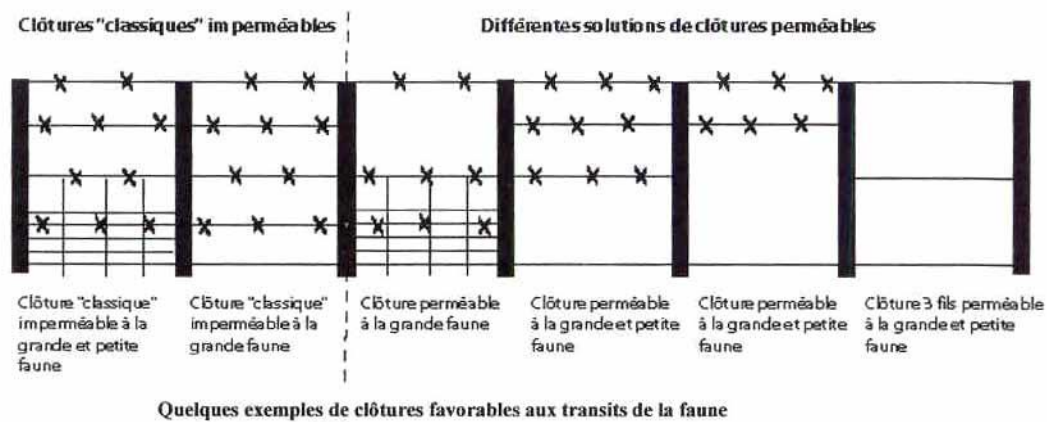
Carrefour en étoile : Carrefour à plus de 4 branches, rayonnant dans toutes les directions.

Carrefour en patte d'oie : Carrefour à trois branches formant ensemble un angle égal ou inférieur à 180.

Cépée : Feuillu caractérisé par la présence de plusieurs tiges issues de la souche du sujet, à la suite d'un recépage.

Clôture : Élément de fermeture complète ou partielle d'un terrain.

Clôture perméable : Clôture permettant le passage de la petite et/ ou de la grande faune, en particulier dans le cas de corridors écologiques.



Composition paysagère : Composition de l'espace qui inclut les éléments végétaux et minéraux.

Composition végétale : Composition de l'espace qui inclut les éléments végétaux.

Corridor écologique : Toute espèce s'organise en populations plus ou moins connectées les unes aux autres en fonction de sa niche écologique et des caractéristiques du milieu. En limite de niche écologique, la survie, la croissance et le succès de reproduction des individus est plus faible. Une population isolée soumise à des conditions extrêmes (catastrophes climatiques, modifications de pratiques humaines...) peut être amenée à disparaître. La survie d'une espèce dépend alors de ses capacités de colonisation de nouveaux territoires et d'extension de sa population. Beaucoup d'espèces animales ont une phase de déplacement et de recherche de nouveaux territoires dans leur comportement. De même les espèces végétales ont élaboré des modes de dissémination variés: par les airs (oiseaux, insectes, graines munies d'aigrettes ou d'ailes...), grâce à des animaux supports (parasites, graines à crochets...), par déplacement terrestre ou aquatique (la plupart des animaux), ou par colonisation de proche en proche à travers des habitats qui peuvent être peu favorables. Ces deux derniers modes de colonisation font appel aux notions de corridors et de réseau écologiques.

Couvert : ensemble des parties boisées d'un jardin.

Elagage : taille effectuée sur un végétal forestier adulte, consistant à couper certaines branches, malades, mal placées ou superflues pour limiter son développement, ou stimuler sa vigueur, préserver ou recréer sa forme.

Elagage doux : méthode d'élagage destinée à préserver au maximum la silhouette de l'arbre et son intégrité biologique par des interventions limitées en utilisant la systématique du tire sève.

Espace vert : espace public urbain planté de végétaux, sans clôture et de forme indéterminée, destiné aux loisirs.

Exposition : caractéristique de l'ensoleillement d'un site, déterminée en fonction du climat, des points cardinaux, du relief, et des vents dominants. Les contraintes liées à l'exposition peuvent être améliorées par

le drainage, l'arrosage, ou une protection quelconque. L'exposition caractérise aussi le type de végétation que l'on trouvera sur un site.

Fastigiés : en forme de fuseau, érigée (exemples : cyprès, thuyas, peupliers d'Italie...).

Fossé : tranchée marquant une limite et empêchant le passage. Le fossé peut être sec ou en eau, selon l'usage et la saison.

La deuxième fonction du fossé est le drainage des espaces qu'il délimite.

Futaie : Couvert constitué de feuillus ou résineux obtenus par reproduction sexuée ou par semis, qui présentent un tronc long et dégagé.

La futaie irrégulière comporte sur une même parcelle des arbres forestiers d'âges variés.

La futaie jardinée est une futaie irrégulière présentant un mélange équilibré d'arbres de tous âges et dans laquelle les arbres forestiers sont groupés par pied et les ramures étagées dans l'espace. Les arbres sont exploités selon leur diamètre et non selon leur âge.

La futaie régulière présente des arbres forestiers d'âge identique où les survivants des coupes successives vieillissent jusqu'à exploitation.

Haie : Clôture de hauteur variée formée d'arbres, d'arbustes, d'épines, ou de branchages.

La haie vive est constituée par des arbrisseaux ou des arbustes de basse tige épineux, taillés de façon à présenter une surface défensive.

La haie sèche est constituée par des arbres de basse tige morts ou des branchages (brandes,...), taillés de façon homogène.

Haie libre : Haie non taillée.

Herbacée : Végétal dont les tiges sont souples, peu ligneuses, généralement vertes et de consistance proche de celle des feuilles. Le végétal herbacé est appelé « Vivace » lorsqu'il vit plus de 2 années.

Jardin potager : Jardin d'utilité ou partie d'un jardin consacrée à la culture de plantes potagères.

Mail : Double alignement d'arbres taillés en rideaux, encadrant une allée de promenade.

Point focal : Repère visuel fortement présent visuellement dans le paysage.

Point noir paysager : Élément paysager particulièrement inesthétique ou remarquablement mal intégré au paysage environnant.

Point noir de sécurité : Site particulièrement accidentogène.

Recépage : Taille de formation ou de rajeunissement consistant à couper à la base la tige d'un végétal ligneux pour favoriser la pousse de nouvelles tiges issues de la souche pour créer une cépée.

Relief naturel : Relief du terrain avant son aménagement.

Rideau : Palissade de verdure constituée par les ramures taillées d'un alignement d'arbres de haute tige à tronc apparent.

Série : Modèle de végétation exprimant l'évolution, par stades successifs, d'une couverture végétale en un même site.

Taillis : Couvert constitué généralement de feuillus obtenus par recépage et multiplication végétative (rejets, drageons, marcottes,...).

Taillis sous futaie : Couvert composé conjointement de taillis et de futaie.

Terrasse : Terre-plein d'une levée de terre mettant de niveau un terrain en pente.

Trame verte : désigne les formations végétales et leurs constitutions dans le cadre d'une organisation spatiale.

Végétal de forme libre : Végétal ligneux ou herbacé dont la forme peut être naturelle ou résulter de diverses tailles de formation ou d'entretien afin qu'il conserve sa forme naturelle.

Végétal d'ornement : Plante ligneuse ou végétal herbacé, utilisée pour son caractère esthétique. Il est choisi pour son aspect, son port, mais également selon d'autres critères visuels ou olfactifs.

Végétation : Ensemble des végétaux vivant en un même lieu. Le climax est l'état d'équilibre de l'ensemble des végétaux dans un milieu donné (sol et climat) tendant à une production optimale de la biomasse.

Végétal indigène ou végétal local : Végétal poussant de manière spontanée dans un pays ou une région, à l'opposé du végétal exotique. Un végétal spontané croît spontanément sans avoir été semé ou planté, il est adapté aux conditions écologiques de l'aire biogéographique.

ANNEXES 3 : Plantations

Tiges forestières locales et acclimatées

- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • tilleuls • frêne • charme • merisier • hêtre • bouleaux | <ul style="list-style-type: none"> • chênes • peupliers • érable sycomore • érable plane • érable champêtre • pin sylvestre | <ul style="list-style-type: none"> • pin laricio • saules (marsault, blanc, ...) • aulnes • châtaignier |
|--|---|---|

Arbustes locaux

- | | | |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • genévrier commun • cerisier à grappes • érable champêtre • charme commun • cornouiller sanguin • cornouiller mâle | <ul style="list-style-type: none"> • cytise • troëne • lilas • noisetier • viorne obier • viorne mancienne | <ul style="list-style-type: none"> • buis • prunellier • houx • néflier • if |
|--|--|---|

Haie végétale - exemple

1	3	1	3	1
x	x	x	x	x
	x	x	x	x
	2	4	2	4
1-charme	2-hêtre	3-houx	4-noisetier	

Petit brise vent - exemple

1	3	1	3	1
x	x	x	x	x
	x	x	x	x
	2	4	2	4
1-érable champêtre	2-prunus spinosa	3-troëne	4-charme	

Bande boisée - exemple

1	3	2	3	2	3	1	3	2	3	2	3
x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
2	3	1	3	2	3	2	3	1	3	2	3

- 1-arbre de haut-jet (ex: tilleul, érable sycomore, ...) - écartement : 6 mètres
 2-cépée (ex: saule noisetier, érable champêtre, ...) - écartement : 2 à 3 mètres
 3-bourrage par arbustes (ex: troëne, cornouiller, lilas,...) - écartement : 1 mètre