

Commune de  
**La Chapelle-en-Vexin**  
(Val d'Oise)

## Élaboration du plan local d'urbanisme

Élaboration du Plu prescrite  
le 6 décembre 2007  
Plu arrêté le 16 juin 2011  
Plu approuvé le 26 juin 2012

Vu pour être annexé à la délibération du  
conseil municipal du 26 juin 2012  
approuvant le plan local d'urbanisme de  
la commune de La Chapelle-en-Vexin



Le maire,  
Joël Pilon

SOUS-PRÉFET DE PONTOISE

26 JUIL. 2012

ARRIVÉE

## Règlement

Date :

23 juin 2012

Phase :

Approbation

3

Mairie de La Chapelle-en-Vexin rue de Ducourt (95420)  
Tel. : 01 34 67 07 17 / fax : 01 34 67 30 90/la-chapelle-en-vexin@wanadoo.fr  
Thierry Gilson architecte-paysagiste 2, rue des Côtes 28000 Chartres  
TEL : 02 37 91 08 08/fax : 02 37 907 687/e-mail : gilsonpaysage@wanadoo.fr

## Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	3
Article 1 Division du territoire en zones .....	3
Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	4
Article 3 Adaptations mineures de certaines règles .....	4
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	5
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua .....	6
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	6
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	6
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	12
Chapitre II - Règles applicables à la zone Uh .....	13
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	13
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	13
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	19
Chapitre III - Règles applicables à la zone Ui .....	20
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	20
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	20
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	23
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....	24
Chapitre IV - Règles applicables au secteur AU .....	25
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	25
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	25
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	30
Chapitre V - Règles applicables au secteur 2AU .....	31
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	31
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	31
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	32
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE .....	33
Chapitre VI - Règles applicables à la zone A .....	34
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	34
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	35
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	37
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE .....	38
Chapitre VII - Règles applicables à la zone N .....	39
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	39
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	39
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	41

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

## TITRE 1

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

#### Article 1 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Ua, Uh et ses secteurs Uha, Uhb, et Ui ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit de la zone AU, des secteurs AUa et AUb et de la zone 2AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement. Il s'agit de la zone A et du secteur Ap ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

#### À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce émise donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

#### Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles :

Caractère de la zone

##### **Section I nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

Article 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Article 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

##### **Section II conditions de l'occupation du sol**

Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Article 5	Superficie minimale des terrains constructibles
Article 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7	Implantation par rapport aux limites séparatives.
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12	Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
<b>Section III</b>	<b>possibilités maximales d'occupation du sol</b>
Article 14	Coefficient d'occupation du sol

#### Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

##### Risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux

Le plan des contraintes du sol et sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

#### Article 3 Adaptations mineures de certaines règles

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## TITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES

#### AUX ZONES URBAINES

### Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

Il s'agit de la zone urbaine de centre bourg.

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

#### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

##### Article Ua 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les constructions à usage agricole ;
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- les décharges et dépôts de toute nature,
- l'ouverture de carrières.

##### Article Ua 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à usage d'artisanat si elles sont compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'aspect extérieur ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers ainsi qu'aux aménagements paysagers ;

##### **Protections, risques et nuisances :**

- à l'intérieur des zones de nuisances sonores figurant en annexe du dossier, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement ;
- la modification de l'aspect extérieur et la démolition ou l'arrachage partiel ou total d'éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, -éléments construits (bâtiments, murs de clôture...), ou végétaux- sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.

#### Section II - Conditions de l'occupation du sol

##### Article Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

##### **- Accès**

Pour être constructible tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du code civil.

Les voies et accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

##### **- Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Toute voie se terminant en impasse devra être aménagée de telle sorte que les véhicules privés et



## Chapitre VII - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue du paysage et de l'environnement naturel au sens large.

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article N1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

#### Article N2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les abris pour animaux à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 35 m<sup>2</sup>, à raison d'au plus une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 10 000 m<sup>2</sup> ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.

#### **Protection, risques et nuisances :**

- dans les parties de la zone concernée par « un axe de ruissellement temporaire en cas d'orage ou de fortes pluies » figurant au document graphique par une légende particulière, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 10 m comptés de part et d'autre des axes de ruissellement ;
- de part et d'autre de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides ou liquifiés sous pression figurant au plan des servitudes d'utilité publique, et dans les zones de danger définies par l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005, des prescriptions pourront être imposées aux occupations et utilisations du sol ;
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition ou arrachage partiel ou total d'**éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme** et figurant au document graphique, « éléments construits (bâiments, murs de clôture...), ou végétaux » sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.
- Dans les **secteurs d'intérêt écologique** identifiés au plan de zonage sont proscrites toutes les interventions pouvant modifier la topographie (excavations, exhaussements, dépôts de toute nature), la structure pédologique (affouillements, travaux entraînant un tassement ou un omérisage) et le régime hydrologique (drainage notamment). Sont également interdits les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L 411-1 du Code de l'Environnement, ou la destruction de son habitat.

### Section II - Conditions de l'occupation du sol

#### Article N3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- **Chemin piétonnier à conserver** (article l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) : les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à préserver : rue de la Roche-Guyon, chemin de l'impasse de Riancourt aux Vignes-Mignon.

#### Article N4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

#### Article N5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

#### Article N6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Les constructions** doivent être édifiées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer.
- **Réhabilitation, annexe ou extension de constructions existantes** : des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux** peuvent être implantés soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

#### Article N7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera égal ou supérieur à la hauteur (H) de la façade définie à l'annexe du présent règlement, par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m pour les constructions à usage d'habitation et avec un minimum de 6 m pour les autres constructions.
- Les règles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

#### Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

#### Article N9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

#### Article N10 Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 3 m au faitage.

#### Article N11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

##### Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

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

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

##### Forme et volume des constructions

Les constructions, doivent présenter un aspect simple, soigné et discret tant pour les volumes, les matériaux mis en œuvre que les coloris employés de façon à les intégrer au mieux dans le paysage.

## Chapitre VII - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue du paysage et de l'environnement naturel au sens large.

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article N1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

#### Article N2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les abris pour animaux à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 35 m<sup>2</sup>, à raison d'au plus une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 10 000 m<sup>2</sup> ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.

#### **Protection, risques et nuisances :**

- dans les parties de la zone concernée par « un axe de ruissellement temporaire en cas d'orage ou de fortes pluies » figurant au document graphique par une légende particulière, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 10 m comptés de part et d'autre des axes de ruissellement ;
- de part et d'autre de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides ou liquifiés sous pression figurant au plan des servitudes d'utilité publique, et dans les zones de danger définies par l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005, des prescriptions pourront être imposées aux occupations et utilisations du sol ;
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition ou arrachage partiel ou total d'**éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme** et figurant au document graphique, « éléments construits (bâiments, murs de clôture...), ou végétaux » sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.
- Dans les **secteurs d'intérêt écologique** identifiés au plan de zonage sont proscrites toutes les interventions pouvant modifier la topographie (excavations, exhaussements, dépôts de toute nature), la structure pédologique (affouillements, travaux entraînant un tassement ou un omérisage) et le régime hydrologique (drainage notamment). Sont également interdits les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L 411-1 du Code de l'Environnement, ou la destruction de son habitat.

### Section II - Conditions de l'occupation du sol

#### Article N3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- **Chemin piétonnier à conserver** (article l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) : les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à préserver : rue de la Roche-Guyon, chemin de l'impasse de Riancourt aux Vignes-Mignon.

#### Article N4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

#### Article N5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

#### Article N6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Les constructions** doivent être édifiées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer.
- **Réhabilitation, annexe ou extension de constructions existantes** : des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux** peuvent être implantés soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

#### Article N7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera égal ou supérieur à la hauteur (H) de la façade définie à l'annexe du présent règlement, par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m pour les constructions à usage d'habitation et avec un minimum de 6 m pour les autres constructions.
- Les règles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

#### Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

#### Article N9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

#### Article N10 Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 3 m au faitage.

#### Article N11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

##### Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

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

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

##### Forme et volume des constructions

Les constructions, doivent présenter un aspect simple, soigné et discret tant pour les volumes, les matériaux mis en œuvre que les coloris employés de façon à les intégrer au mieux dans le paysage.



ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

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

#### **- Chemin piétonnier à conserver (article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme)**

La continuité des voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") est à préserver : sente du centre bourg (de la rue des tilleuls à la rue Ducourt), rue de la Roche-Guyon, impasse de Riancourt, route de Montreuil, chemin rural de Bully à Ducourt, chemin rural de La Chapelle-en-Vexin à Bully, chemin reliant la route de Montreuil à la rue de Paris, chemin de l'impasse de Riancourt aux Vignes-Mignon.

### **Article Ua 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **- Eau potable**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

#### **- Électricité**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

#### **- Eaux usées**

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

#### **- Eaux pluviales**

L'écoulement des eaux pluviales doit être collecté sur la parcelle par tout dispositif approprié. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité.

Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront imposés. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (cuves enterrées ou non, noues...).

### **Article Ua 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

### **Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **- Les constructions principales doivent être édifiées**

- à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, l'implantation en recul est autorisée :

- si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public ;
- ou si la continuité du bâti est assurée par des constructions ou par des murs pleins ou par les deux au ras de l'alignement.

- Par rapport aux autres voies notamment les chemins ruraux, les voies piétonnes ou cyclables, les espaces verts : les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

- **Exception** : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul.

### **Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales. À défaut d'implantation sur les limites latérales, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

#### **- Marges d'isolement :**

- La distance minimale (d) des marges d'isolement doit être égale ou supérieure à 2,5 m ;

- Longueur de vue (L) : toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 m. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie. La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit de la baie, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

- **Exception** : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus à condition que :

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

- les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives ;

- aux constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>,

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Pour les lots issus d'une division foncière**, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot.

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

Article non réglementé.

### **Article Ua 9 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

- **Exception** : article non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

### **Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 9 m au faitage.

Les mouvements de terrain liés à la construction doivent s'adapter au terrain naturel. La différence de niveau entre le terrain naturel avant travaux et le plancher du rez-de-chaussée de la construction ne doit pas excéder 0,5 m.

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

- **Exception** : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. Leur hauteur pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et équipements dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage et au bâti environnant.

### **Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **Prescriptions générales**

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

- aux sites

- aux paysages naturels ou urbains.



- à la conservation des perspectives monumentales

#### **Aspect général et volume de constructions**

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

La hauteur de la façade, comprise entre la dalle finie du rez-de-chaussée et l'égoût du toit, devra être supérieure à la hauteur de la toiture.

**Bâti repéré au titre de la loi paysage** en application de l'article L 123-1-5, 7°, murs de clôture en pierre anciens, patrimoine rural, identifiés par une trame particulière au document graphique situés rue de Paris, rue de Montreuil, rue des Tilleuls, impasse de Riancourt et rue de Ducourt :

Les constructions anciennes seront maintenues ou rétablies dans leur disposition originelle. Les enduits traditionnels existants sont à préserver. Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, modénatures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc. Les façades seront réalisées en matériaux traditionnels locaux. Les enduits qui recouvrent les maçonneries (parpaings, briques creuses...) seront talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...). Les maçonneries en pierre ou en moellons sont mises en œuvre suivant les techniques traditionnelles en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte, les joints beurrés à fleur ou à nu des pierres ou recouverts d'un enduit total. Les enduits seront généralement de couleur ton pierre (beige soutenu) afin de s'harmoniser avec le ton des constructions traditionnelles du Vexin Français.

Les volets roulants sont interdits.

Les murs seront restaurés et préservés sauf pour permettre la création d'un accès ou l'édification d'un bâtiment ou pour permettre l'écoulement des eaux pluviales. Leur démolition en vue de leur suppression est interdite. En cas d'écroulement dû à la vétusté ou de démolition liée à un aménagement, leur reconstruction doit être réalisée à l'identique. Les travaux de réfection d'un mur de pierres traditionnel seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur (appareillage de moellons, enduit traditionnel, réfection du chaperon à l'identique). L'utilisation du ciment gris ou blanc pour le rejointoiment des pierres est proscrit.

- Dans les cours de ferme identifiées, les occupations et utilisations du sol sont autorisées si elles respectent la cohérence de la configuration initiale de l'ensemble bâti.

**Constructions basse ou très basse énergie**, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, comportant des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ainsi tout autre système individuel d'exploitation d'une énergie renouvelable : toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

#### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

#### **Constructions principales à usage d'habitation**

La réhabilitation de constructions anciennes sera réalisée dans le respect de l'architecture existante et de la tradition locale.

##### **Toitures**

Les toitures seront à deux versants correspondants à la tradition locale, de pente identique comprise entre 35° et 45° comptés par rapport à l'horizontale. Toutefois, les toitures

pourront présenter la même pente que la toiture de l'immeuble existant dans le cas de constructions contiguës et de réhabilitation de bâtiment existant.

#### **Couvertures**

Les couvertures auront l'aspect de petites tuiles plates.

Réhabilitation de bâti existant : l'ardoise et la tuile mécanique sont autorisées si c'est le matériau d'origine.

Les couvertures pourront cependant comporter des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sous réserve :

- qu'ils soient disposés dans la partie basse de la couverture de la construction principale. S'ils sont installés sur extensions telles que serre, véranda, auvent, sur annexes telles que garage, abri de jardin, ils pourront couvrir tout un pan de couverture,
- qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée,
- qu'ils soient disposés en cohérence et en composition avec les ouvertures existantes en toiture et en façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non éréclée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),
- que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,
- et que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

(Voir la plaquette « l'énergie solaire, une énergie renouvelable », de la Drac d'Île-de-France)

**Ouvertures de toiture** : elles seront réalisées sous forme de lucarnes comportant des menuiseries toujours plus hautes que larges et qui seront à 3 pentes dites « à capucine » ou à 2 pentes dites « à bâtière » ou de chassiss de toits non visibles de l'espace public et de forme rectangulaire posés dans le sens de la hauteur.

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

Réhabilitation de bâti existant : les proportions des ouvertures de toiture de la construction originelle seront préservées.

#### **Traitement des façades**

Les enduits seront généralement de couleur ton pierre (beige soutenu ou gris beige) afin de s'harmoniser avec le ton des constructions traditionnelles du Vexin Français.

Réhabilitation de bâti existant : les enduits traditionnels seront préservés ou reconstitués.

#### **Percements**

À l'exception des portes de garage, des fenêtres de lucarnes et des portes vitrées non visibles de l'espace public, les baies seront plus hautes que larges dans un rapport de 1,5 au minimum et pourront jusqu'à 80 cm de large être carrées.

Les encadrements des fenêtres et des portes ne seront pas saillants mais au nu du mur. Les linteaux ne seront pas apparents. Les huisseries auront des proportions traditionnelles et un aspect bois peint.

Les volets seront en matériau à peindre d'une seule couleur de ton sobre, à deux battants, à lames verticales à renforts horizontaux ou persiennés.

Réhabilitation de bâti existant : les proportions des percements de la construction originelle seront préservées.

#### **Annexes et extensions de constructions existantes**

Les annexes et extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.

Les vérandas sont autorisées si elles ne sont pas visibles de l'espace public et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

**Couverture** : les pentes et le matériau de couverture devront être en réalisés en harmonie avec l'architecture de la construction principale.

**Couleurs des façades** : l'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; les tons violents sont interdits.

**Ouvertures** : les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

### Clôtures

Les clôtures situées en bordure de rue et destinées à assurer la continuité du bâti ou son prolongement seront traitées en harmonie avec celui-ci. Leur hauteur sera déterminée en fonction de la nécessité d'assurer la continuité du bâti.

Ne sont autorisées en clôture sur rue que les murs d'aspect pierres locales ou murets d'aspect pierres locales surmontés d'une grille, d'une barreaudage ou d'une lisse.

Les portails et portillons seront traités simplement en harmonie avec l'ensemble construit. La hauteur maximale des clôtures sur rue et en limite séparative est fixée à 2 m sauf en cas de restauration d'un mur ancien d'une hauteur supérieure à 2 m.

### Ouvrages divers

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement. Les boîtes aux lettres seront obligatoirement intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement.

### Article Ua 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

1% au moins de la Shon des logements collectifs et des locaux à usage de bureaux ou d'activités devra être affecté au stationnement des vélos, dans des locaux fermés facilement accessibles. Le local à vélos devra présenter une superficie égale ou supérieure à 5 m<sup>2</sup>.

#### - Constructions à usage d'habitation :

- logements d'une surface hors œuvre nette inférieure à 80 m<sup>2</sup> : il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place par logement ;

- logements d'une surface hors œuvre nette égale ou supérieure à 80 m<sup>2</sup> : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement ;

- réhabilitation de logement et changement de destination : il sera réalisé 1 place de stationnement pour le logement préexistant, le cas échéant ; il sera réalisé 1 place par logement supplémentaire d'une surface hors œuvre nette inférieure à 80 m<sup>2</sup> et 2 places par logement supplémentaire d'une surface hors œuvre nette égale ou supérieure à 80 m<sup>2</sup>.

#### - Constructions à usage de bureaux et activités :

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1,5 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

#### - Constructions à usage commercial :

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1,5 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### - Constructions à usage hôtelier :

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place de stationnement par chambre.

#### - Autres constructions

Le nombre de places minimal doit être apprécié en fonction de l'importance et de la nature du projet.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à réaliser les places manquantes sous l'une des formes suivantes :

- réalisation des places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;

- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat ;

- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat.

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

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

### Article Ua 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

#### - Espaces verts

30 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

#### - Haies

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandii*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra italica*).

#### - Éléments végétaux identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Leur arrachage partiel ou total pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

- Pour les lots issus d'une division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot.

### Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Article non réglementé.



## Chapitre II - Règles applicables à la zone Uh

Cette zone correspond à l'extension urbaine. Elle comprend deux secteurs : Uha secteur d'extension urbaine constituée principalement d'habitat individuel et Uhb secteur d'extension urbaine récente sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article Uh 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les constructions à usage agricole ;
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes.
- les décharges et dépôts de toute nature,
- l'ouverture de carrières.

#### Article Uh 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerces si elles sont compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'aspect extérieur ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux ou de réseaux divers ainsi qu'aux aménagements paysagers ;

##### **Protections, risques et nuisances :**

- à l'intérieur des zones de nuisances sonores figurant en annexe du dossier, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement ;
- de part et d'autre de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides ou liquifiés sous pression figurant au plan des servitudes d'utilité publique, et dans les zones de danger définies par l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005, des prescriptions pourront être imposées aux occupations et utilisations du sol ;
- la modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale d'**éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme** et figurant au document graphique, (éléments construits (bâtiments, murs de clôture...)) sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.

### Section II - Conditions de l'occupation du sol

#### Article Uh 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

##### **- Accès**

Pour être constructible tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du code civil.

Les voies et accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

##### **- Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Toute voie se terminant en impasse devra être aménagée de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

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

- **Chemin piétonnier à conserver (article l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) :** la continuité des voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") est à préserver : rue de Ducourt, rue de la Roche-Guyon, rue de Parnes.

#### Article Uh 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

##### **- Eau potable**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

##### **- Électricité**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés

##### **- Eaux usées**

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

##### **- Eaux pluviales**

L'écoulement des eaux pluviales doit être collecté sur la parcelle par tout dispositif approprié. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité.

Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront imposés. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (cuves enterrées ou non, noues...).

#### Article Uh 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

#### Article Uh 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **En secteur Uha, les constructions principales** doivent être édifiées dans la bande d'implantation figurant au document graphique du règlement et définie par la légende « illustration de l'article 6 ».

- **En secteur Uhb, les constructions principales** peuvent être édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m calculée par rapport à l'alignement.

- **Réhabilitation, annexe ou extension de constructions existantes :** des implantations différentes de la règle générale justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.

- **Exception : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux

## Chapitre VII - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue du paysage et de l'environnement naturel au sens large.

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article N1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

#### Article N2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les abris pour animaux à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 35 m<sup>2</sup>, à raison d'au plus une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 10 000 m<sup>2</sup> ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.

#### **Protection, risques et nuisances :**

- dans les parties de la zone concernée par « un axe de ruissellement temporaire en cas d'orage ou de fortes pluies » figurant au document graphique par une légende particulière, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 10 m comptés de part et d'autre des axes de ruissellement ;
- de part et d'autre de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression figurant au plan des servitudes d'utilité publique, et dans les zones de danger définies par l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005, des prescriptions pourront être imposées aux occupations et utilisations du sol ;
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition ou arrachage partiel ou total d'**éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme** et figurant au document graphique, « éléments construits (bâiments, murs de clôture...), ou végétaux » sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.
- Dans les **secteurs d'intérêt écologique** identifiés au plan de zonage sont proscrites toutes les interventions pouvant modifier la topographie (excavations, exhaussements, dépôts de toute nature), la structure pédologique (affouillements, travaux entraînant un tassement ou un omérisage) et le régime hydrologique (drainage notamment). Sont également interdits les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L 411-1 du Code de l'Environnement, ou la destruction de son habitat.

### Section II - Conditions de l'occupation du sol

#### Article N3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- **Chemin piétonnier à conserver (article l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) :** les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à préserver : rue de la Roche-Guyon, chemin de l'impasse de Riancourt aux Vignes-Mignon.

#### Article N4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

#### Article N5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

#### Article N6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Les constructions** doivent être édifiées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer.
- **Réhabilitation, annexe ou extension de constructions existantes :** des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux** peuvent être implantés soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

#### Article N7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera égal ou supérieur à la hauteur (H) de la façade définie à l'annexe du présent règlement, par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m pour les constructions à usage d'habitation et avec un minimum de 6 m pour les autres constructions.
- Les règles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

#### Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

#### Article N9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

#### Article N10 Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 3 m au faitage.

#### Article N11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

##### Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

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

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

##### Forme et volume des constructions

Les constructions, doivent présenter un aspect simple, soigné et discret tant pour les volumes, les matériaux mis en œuvre que les coloris employés de façon à les intégrer au mieux dans le paysage.



publics d'infrastructure peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

#### **Article Uh 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

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

##### Marges d'isolement :

- La distance minimale (d) des marges d'isolement doit être égale ou supérieure à 2,5 m ;
- Longueur de vue (L) : toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 m. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie. La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit de la baie, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

##### Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer :

- aux réhabilitations, annexes ou extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus à condition que :
  - la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
  - les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives ;
- aux constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Pour les lots issus d'une division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot.

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

Article non réglementé.

#### **Article Uh 9 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

#### **Article Uh 10 Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 m au faitage.

Les mouvements de terrain liés à la construction devront s'adapter au maximum au terrain naturel. La différence de niveau entre le terrain naturel avant travaux et le plancher du rez-de-chaussée de la construction ne doit pas excéder 0,5 m. Pour les terrains en pente, seuls les remblais sont limités à 0,5 m maximum.

- Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé dans la limite de 2 m, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain. Dans ce dernier cas, la hauteur réglementaire doit être respectée en partie amont du bâtiment.
- Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. Leur hauteur pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et équipements dans le site est de nature à porter atteinte grave au paysage et au bâti environnant.

#### **Article Uh 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

##### Prescriptions générales

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

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

##### Aspect général et volume de constructions

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

La hauteur de la façade, comprise entre la dalle finie du rez-de-chaussée et l'égoût du toit, devra être supérieure à la hauteur de la toiture.

**Bâti repéré au titre de la loi paysage**, murs de clôture en pierre anciens identifiés par une trame particulière au document graphique devront être protégés en application de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme.

Les murs seront restaurés et préservés sauf pour permettre la création d'un accès ou l'édification d'un bâtiment ou pour permettre l'écoulement des eaux pluviales. En cas d'écroulement dû à la vétusté ou de démolition liée à un aménagement, leur reconstruction doit être réalisée à l'identique. Leur démolition en vue de leur suppression est interdite.

**Constructions basse ou très basse énergie**, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, comportant des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ainsi tout autre système individuel d'exploitation d'une énergie renouvelable : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

##### Constructions principales à usage d'habitation

La réhabilitation de constructions anciennes sera réalisée dans le respect de l'architecture existante et de la tradition locale.

##### Toitures

Les toitures seront à deux versants correspondants à la tradition locale, de pente identique comprise entre 35° et 45° comptés par rapport à l'horizontale. Toutefois, les toitures pourront présenter la même pente que la toiture de l'immeuble existant dans le cas de constructions contiguës et de réhabilitation de bâtiment existant.

Les terrasses ou toitures végétalisées sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

##### Couvertures

Les couvertures auront l'aspect de petites tuiles plates.

Réhabilitation de bâti existant : l'ardoise et la tuile mécanique sont autorisées si c'est le matériau d'origine.

Les couvertures pourront comporter des **systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** sous réserve :

- qu'ils soient disposés dans la partie basse de la couverture de la construction principale. S'ils sont installés sur extensions telles que serre, véranda, auvent, sur annexes telles que garage, abri de jardin, ils pourront couvrir tout un pan de couverture,
- qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée,
- qu'ils soient disposés en cohérence et en composition avec les ouvertures existantes en toiture et en façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),

## Chapitre VII - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue du paysage et de l'environnement naturel au sens large.

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article N1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

#### Article N2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les abris pour animaux à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 35 m<sup>2</sup>, à raison d'au plus une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 10 000 m<sup>2</sup> ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.

#### **Protection, risques et nuisances :**

- dans les parties de la zone concernée par « un axe de ruissellement temporaire en cas d'orage ou de fortes pluies » figurant au document graphique par une légende particulière, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 10 m comptés de part et d'autre des axes de ruissellement ;
- de part et d'autre de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides ou liquifiés sous pression figurant au plan des servitudes d'utilité publique, et dans les zones de danger définies par l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005, des prescriptions pourront être imposées aux occupations et utilisations du sol ;
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition ou arrachage partiel ou total d'**éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme** et figurant au document graphique, « éléments construits (bâiments, murs de clôture...), ou végétaux » sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.
- Dans les **secteurs d'intérêt écologique** identifiés au plan de zonage sont proscrites toutes les interventions pouvant modifier la topographie (excavations, exhaussements, dépôts de toute nature), la structure pédologique (affouillements, travaux entraînant un tassement ou un omérisage) et le régime hydrologique (drainage notamment). Sont également interdits les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L. 411-1 du Code de l'Environnement, ou la destruction de son habitat.

### Section II - Conditions de l'occupation du sol

#### Article N3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- **Chemin piétonnier à conserver** (article l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) : les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à préserver : rue de la Roche-Guyon, chemin de l'impasse de Riancourt aux Vignes-Mignon.

#### Article N4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

#### Article N5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

#### Article N6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Les constructions** doivent être édifiées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer.
- **Réhabilitation, annexe ou extension de constructions existantes** : des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux** peuvent être implantés soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

#### Article N7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera égal ou supérieur à la hauteur (H) de la façade définie à l'annexe du présent règlement, par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m pour les constructions à usage d'habitation et avec un minimum de 6 m pour les autres constructions.
- Les règles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

#### Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

#### Article N9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

#### Article N10 Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 3 m au faitage.

#### Article N11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

##### Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

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

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

##### Forme et volume des constructions

Les constructions, doivent présenter un aspect simple, soigné et discret tant pour les volumes, les matériaux mis en œuvre que les coloris employés de façon à les intégrer au mieux dans le paysage.



## Chapitre VII - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue du paysage et de l'environnement naturel au sens large.

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article N1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

#### Article N2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les abris pour animaux à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 35 m<sup>2</sup>, à raison d'au plus une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 10 000 m<sup>2</sup> ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.

#### **Protection, risques et nuisances :**

- dans les parties de la zone concernée par « un axe de ruissellement temporaire en cas d'orage ou de fortes pluies » figurant au document graphique par une légende particulière, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 10 m comptés de part et d'autre des axes de ruissellement ;
- de part et d'autre de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides ou liquifiés sous pression figurant au plan des servitudes d'utilité publique, et dans les zones de danger définies par l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005, des prescriptions pourront être imposées aux occupations et utilisations du sol ;
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition ou arrachage partiel ou total d'**éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme** et figurant au document graphique, « éléments construits (bâiments, murs de clôture...), ou végétaux » sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.
- Dans les **secteurs d'intérêt écologique** identifiés au plan de zonage sont proscrites toutes les interventions pouvant modifier la topographie (excavations, exhaussements, dépôts de toute nature), la structure pédologique (affouillements, travaux entraînant un tassement ou un omérisage) et le régime hydrologique (drainage notamment). Sont également interdits les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L 411-1 du Code de l'Environnement, ou la destruction de son habitat.

### Section II - Conditions de l'occupation du sol

#### Article N3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- **Chemin piétonnier à conserver** (article l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) : les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à préserver : rue de la Roche-Guyon, chemin de l'impasse de Riancourt aux Vignes-Mignon.

#### Article N4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

#### Article N5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

#### Article N6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Les constructions** doivent être édifiées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer.
- **Réhabilitation, annexe ou extension de constructions existantes** : des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux** peuvent être implantés soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

#### Article N7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera égal ou supérieur à la hauteur (H) de la façade définie à l'annexe du présent règlement, par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m pour les constructions à usage d'habitation et avec un minimum de 6 m pour les autres constructions.
- Les règles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

#### Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

#### Article N9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

#### Article N10 Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 3 m au faitage.

#### Article N11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

##### Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

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

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

##### Forme et volume des constructions

Les constructions, doivent présenter un aspect simple, soigné et discret tant pour les volumes, les matériaux mis en œuvre que les coloris employés de façon à les intégrer au mieux dans le paysage.

## Chapitre VII - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue du paysage et de l'environnement naturel au sens large.

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article N1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

#### Article N2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les abris pour animaux à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 35 m<sup>2</sup>, à raison d'au plus une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 10 000 m<sup>2</sup> ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.

#### **Protection, risques et nuisances :**

- dans les parties de la zone concernée par « un axe de ruissellement temporaire en cas d'orage ou de fortes pluies » figurant au document graphique par une légende particulière, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 10 m comptés de part et d'autre des axes de ruissellement ;
- de part et d'autre de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides ou liquifiés sous pression figurant au plan des servitudes d'utilité publique, et dans les zones de danger définies par l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005, des prescriptions pourront être imposées aux occupations et utilisations du sol ;
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition ou arrachage partiel ou total d'**éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme** et figurant au document graphique, « éléments construits (bâiments, murs de clôture...), ou végétaux » sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.
- Dans les **secteurs d'intérêt écologique** identifiés au plan de zonage sont proscrites toutes les interventions pouvant modifier la topographie (excavations, exhaussements, dépôts de toute nature), la structure pédologique (affouillements, travaux entraînant un tassement ou un omérisage) et le régime hydrologique (drainage notamment). Sont également interdits les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L 411-1 du Code de l'Environnement, ou la destruction de son habitat.

### Section II - Conditions de l'occupation du sol

#### Article N3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- **Chemin piétonnier à conserver** (article l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) : les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à préserver : rue de la Roche-Guyon, chemin de l'impasse de Riancourt aux Vignes-Mignon.

#### Article N4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

#### Article N5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

#### Article N6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Les constructions** doivent être édifiées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer.
- **Réhabilitation, annexe ou extension de constructions existantes** : des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux** peuvent être implantés soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

#### Article N7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera égal ou supérieur à la hauteur (H) de la façade définie à l'annexe du présent règlement, par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m pour les constructions à usage d'habitation et avec un minimum de 6 m pour les autres constructions.
- Les règles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

#### Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

#### Article N9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

#### Article N10 Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 3 m au faitage.

#### Article N11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

##### Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

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

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

##### Forme et volume des constructions

Les constructions, doivent présenter un aspect simple, soigné et discret tant pour les volumes, les matériaux mis en œuvre que les coloris employés de façon à les intégrer au mieux dans le paysage.



## Chapitre VII - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue du paysage et de l'environnement naturel au sens large.

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article N1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

#### Article N2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les abris pour animaux à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 35 m<sup>2</sup>, à raison d'au plus une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 10 000 m<sup>2</sup> ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.

#### **Protection, risques et nuisances :**

- dans les parties de la zone concernée par « un axe de ruissellement temporaire en cas d'orage ou de fortes pluies » figurant au document graphique par une légende particulière, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 10 m comptés de part et d'autre des axes de ruissellement ;
- de part et d'autre de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression figurant au plan des servitudes d'utilité publique, et dans les zones de danger définies par l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005, des prescriptions pourront être imposées aux occupations et utilisations du sol ;
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition ou arrachage partiel ou total d'**éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme** et figurant au document graphique, « éléments construits (bâiments, murs de clôture...), ou végétaux » sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.
- Dans les **secteurs d'intérêt écologique** identifiés au plan de zonage sont proscrites toutes les interventions pouvant modifier la topographie (excavations, exhaussements, dépôts de toute nature), la structure pédologique (affouillements, travaux entraînant un tassement ou un omérisage) et le régime hydrologique (drainage notamment). Sont également interdits les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L 411-1 du Code de l'Environnement, ou la destruction de son habitat.

### Section II - Conditions de l'occupation du sol

#### Article N3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- **Chemin piétonnier à conserver (article l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) :** les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à préserver : rue de la Roche-Guyon, chemin de l'impasse de Riancourt aux Vignes-Mignon.

#### Article N4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

#### Article N5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

#### Article N6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Les constructions** doivent être édifiées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer.
- **Réhabilitation, annexe ou extension de constructions existantes :** des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux** peuvent être implantés soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

#### Article N7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera égal ou supérieur à la hauteur (H) de la façade définie à l'annexe du présent règlement, par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m pour les constructions à usage d'habitation et avec un minimum de 6 m pour les autres constructions.
- Les règles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

#### Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

#### Article N9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

#### Article N10 Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 3 m au faitage.

#### Article N11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

##### Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

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

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

##### Forme et volume des constructions

Les constructions, doivent présenter un aspect simple, soigné et discret tant pour les volumes, les matériaux mis en œuvre que les coloris employés de façon à les intégrer au mieux dans le paysage.

## Chapitre VII - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue du paysage et de l'environnement naturel au sens large.

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article N1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

#### Article N2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les abris pour animaux à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 35 m<sup>2</sup>, à raison d'au plus une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 10 000 m<sup>2</sup> ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.

#### **Protection, risques et nuisances :**

- dans les parties de la zone concernée par « un axe de ruissellement temporaire en cas d'orage ou de fortes pluies » figurant au document graphique par une légende particulière, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 10 m comptés de part et d'autre des axes de ruissellement ;
- de part et d'autre de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression figurant au plan des servitudes d'utilité publique, et dans les zones de danger définies par l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005, des prescriptions pourront être imposées aux occupations et utilisations du sol ;
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition ou arrachage partiel ou total d'**éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme** et figurant au document graphique, « éléments construits (bâiments, murs de clôture...), ou végétaux » sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.
- Dans les **secteurs d'intérêt écologique** identifiés au plan de zonage sont proscrites toutes les interventions pouvant modifier la topographie (excavations, exhaussements, dépôts de toute nature), la structure pédologique (affouillements, travaux entraînant un tassement ou un omérisage) et le régime hydrologique (drainage notamment). Sont également interdits les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L. 411-1 du Code de l'Environnement, ou la destruction de son habitat.

### Section II - Conditions de l'occupation du sol

#### Article N3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- **Chemin piétonnier à conserver** (article l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) : les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à préserver : rue de la Roche-Guyon, chemin de l'impasse de Riancourt aux Vignes-Mignon.

#### Article N4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

#### Article N5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

#### Article N6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Les constructions** doivent être édifiées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer.
- **Réhabilitation, annexe ou extension de constructions existantes** : des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux** peuvent être implantés soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

#### Article N7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera égal ou supérieur à la hauteur (H) de la façade définie à l'annexe du présent règlement, par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m pour les constructions à usage d'habitation et avec un minimum de 6 m pour les autres constructions.
- Les règles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

#### Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

#### Article N9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

#### Article N10 Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 3 m au faitage.

#### Article N11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

##### Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

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

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

##### Forme et volume des constructions

Les constructions, doivent présenter un aspect simple, soigné et discret tant pour les volumes, les matériaux mis en œuvre que les coloris employés de façon à les intégrer au mieux dans le paysage.



- que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,
  - et que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.
- (Voir la plaquette « l'énergie solaire, une énergie renouvelable », de la Drac d'Île-de-France)

**Ouvertures de toiture :** elles seront réalisées sous forme de lucarnes comportant des menuiseries toujours plus hautes que larges et qui seront à 3 pentes dites « à capucine » ou à 2 pentes dites « à batière » ou de chassiss de toits non visibles de l'espace public et de forme rectangulaire posés dans le sens de la hauteur.

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

Réhabilitation de bâti existant : les proportions des ouvertures de toiture de la construction originelle seront préservées.

#### **Traitement des façades**

Les enduits seront généralement de couleur ton pierre (beige soutenu ou gris beige) afin de s'harmoniser avec le ton des constructions traditionnelles du Vexin Français.

#### **Percements**

À l'exception des portes de garage, des fenêtres de lucarnes et des portes vitrées non visibles de l'espace public, les baies seront plus hautes que larges dans un rapport de 1,5 au minimum et pourront jusqu'à 80 cm de large être carrées.

Les encadrements des fenêtres et des portes ne seront pas saillants mais au nu du mur. Les linteaux ne seront pas apparents. Les huisseries auront des proportions traditionnelles et un aspect bois peint.

Les volets seront en matériau à peindre d'une seule couleur de ton sobre, à deux battants, à lames verticales à renforts horizontaux ou persiennés.

Réhabilitation de bâti existant : les proportions des percements de la construction originelle seront préservées.

#### **- Annexes et extensions**

Les annexes et extensions de la construction principale seront traitées en harmonie avec celle-ci.

Les vérandas sont autorisées si elles ne sont pas visibles de l'espace public et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère

**Couverture :** les pentes et le matériau de couverture devront être réalisés en harmonie avec l'architecture de la construction principale. Pour les vérandas, le verre et le zine sont acceptés

**Couleurs des façades :** l'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; les tons violents sont interdits.

**Ouvertures :** les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

#### **- Clôtures**

- Clôtures sur rue, sont autorisés :

- les murs d'aspect pierres locales ou les murets d'aspect pierres locales surmontés de grille, barreaudage ou lisse d'une hauteur maximale de 2 m ;
- les haies vives doublées ou non d'un grillage de couleur foncée.

- Clôtures sur rue et en limite séparative : leur hauteur maximale est fixée à 2 m.

#### **- Ouvrages divers**

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement. Les boîtes aux lettres seront obligatoirement intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement.

### **Article Uh 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies. La règle applicable aux constructions ou établissements

non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

1% au moins de la Shon des logements collectifs et des locaux à usage de bureaux ou d'activités devra être affecté au stationnement des vélos, dans des locaux fermés facilement accessibles. Le local à vélos devra présenter une superficie égale ou supérieure à 5 m<sup>2</sup>.

Il doit être réalisé :

#### **- Constructions à usage d'habitation :**

- logements d'une surface hors œuvre nette inférieure à 80 m<sup>2</sup> : il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place par logement ;

- logements d'une surface hors œuvre nette égale ou supérieure à 80 m<sup>2</sup> : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement ;

- réhabilitation de logement et changement de destination : il sera réalisé 1 place de stationnement pour le logement préexistant, le cas échéant ; il sera réalisé 1 place par logement supplémentaire d'une surface hors œuvre nette inférieure à 80 m<sup>2</sup> et 2 places par logement supplémentaire d'une surface hors œuvre nette égale ou supérieure à 80 m<sup>2</sup>.

#### **- Constructions à usage de bureaux et activités :**

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1,5 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

#### **- Constructions à usage commercial :**

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1,5 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### **- Constructions à usage hôtelier :**

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place de stationnement par chambre.

#### **- Autres constructions**

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à réaliser les places manquantes sous l'une des formes suivantes :

- réalisation des places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat ;
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat.

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

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

### **Article Uh 13 - Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

#### **- Espaces verts**

50 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

#### **- Haies**

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandii*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra Italica*).

- Pour les lots issus d'une division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot.

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article Uh 14 Coefficient d'occupation du sol**

En secteur Uha, le coefficient d'occupation du sol maximal est de 0,30.

En secteur Uhb, le coefficient d'occupation du sol maximal est de 0,40.

## **Chapitre III - Règles applicables à la zone Ui**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article Ui 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- les décharges et dépôts de toute nature,
- les parcs d'attraction, les aires de sport et de jeux ouvertes au public.

#### **Article Ui 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées uniquement si elles sont nécessaires au gardiennage directement lié à l'activité et si elles sont intégrées au volume principal ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux.

##### **Protections, risques et nuisances :**

- de part et d'autre de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression figurant au plan des servitudes d'utilité publique, et dans les zones de danger définies par l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005, des prescriptions pourront être imposées aux occupations et utilisations du sol.

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article Ui 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

##### **- Accès**

Pour être constructible tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du code civil.

Les voies et accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

##### **- Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Toute voie se terminant en impasse devra être aménagée de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

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

#### **Article Ui 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

- Eau potable



Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

**- Électricité**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

**- Eaux usées**

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

**- Eaux pluviales**

L'écoulement des eaux pluviales doit être collecté sur la parcelle par tout dispositif approprié. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité.

Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront imposés. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (cuves enterrées ou non, noues...).

**Article Ui 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

**Article Ui 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- **Les constructions principales** doivent être édifiées en recul d'une distance égale ou supérieure à 6 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer.

- **Réhabilitation, annexe ou extension de constructions existantes** : des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.

- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** peuvent être implantées soit à l'alignement des l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

- **Pour les lots issus d'une division foncière**, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot.

**Article Ui 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera égal ou supérieur à la hauteur (H) de la façade définie à l'annexe du présent règlement, par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 m.

- Ce retrait peut être égal à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 3 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies à l'exclusion de celles dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher. Cette disposition n'est pas applicable en limite d'une zone d'habitation.

- Pour les lots issus d'une division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot.

**Article Ui 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

**Article Ui 9 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de la parcelle.

**Article Ui 10 Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder une hauteur totale de 8 m maximum au faîtage.

- Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures lorsque leurs conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

**Article Ui 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**Prescriptions générales**

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

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

**Aspect général, volume**

Les constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leur volume, la couleur des matériaux de façades et de couverture, un aspect compatible avec le site et le paysage de plateau. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

**Clôtures**

Les clôtures seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage de couleur foncée.

**Article Ui 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

1% au moins de la Shon des locaux à usage de bureaux ou d'activités devra être affecté au stationnement des vélos, dans des locaux fermés facilement accessibles. Le local à vélos devra présenter une superficie égale ou supérieure à 5 m<sup>2</sup>.

- **Constructions à usage de bureaux et activités** :

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1,5 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

- **Constructions à usage commercial** :

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1,5 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- **Constructions à usage d'entrepôt** :

il sera réalisé sur la parcelle au moins 0,5 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- **Autres constructions**

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

**Article Ui 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

- **Espaces verts**

Les parcs de stationnement seront paysagés. Un arbre de haute tige sera planté pour 10 places de stationnement.

30 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre

**- Haies**

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandii*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra Italica*).

**Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article U14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

**TITRE 3**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES À URBANISER**



## Chapitre IV - Règles applicables au secteur AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme qui comporte deux secteurs : le secteur AUa situé derrière la mairie et le secteur AUb situé le long de la rue de Parnes.

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les constructions à usage agricole ;
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- les décharges et dépôts de toute nature ;
- l'ouverture de carrières ;
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame « plantations à réaliser » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des voies pour cycles et piétons.

#### Article AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitat sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'opérations d'aménagement d'ensemble compatibles avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur considéré.
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce si elles sont compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'aspect extérieur ;
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame « plantations à réaliser » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des voies pour cycles et piétons.

**Protections, risques et nuisances :** à l'intérieur des zones de nuisances sonores figurant en annexe du dossier, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

### Section II - Conditions de l'occupation du sol

#### Article AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

##### **- Accès**

Pour être constructible tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du code civil.

Les voies et accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

##### **- Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Toute voie se terminant en impasse devra être aménagée de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

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

#### Article AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

##### **- Eau potable**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

##### **- Électricité**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

##### **- Eaux usées**

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

##### **- Eaux pluviales**

L'écoulement des eaux pluviales doit être collecté sur la parcelle par tout dispositif approprié. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité.

Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront imposés. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (cuves enterrées ou non, noées...).

#### Article AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

#### Article AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

**- Constructions principales :** les constructions principales peuvent être édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer, ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m calculée par rapport à l'alignement.

**- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure** peuvent être implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

**- Pour les lots issus d'une division foncière**, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot.

#### Article AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. À défaut d'implantation sur ces limites séparatives, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

##### **- Marges d'isolement :**

- La distance minimale (d) des marges d'isolement doit être égale ou supérieure à 2,5 m ;
- Longueur de vue (L) : toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 m. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie. La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit de la baie, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

- Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les lots issus d'une division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot.

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

Article non réglementé.

#### **Article AU 9 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

#### **Article AU 10 Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 5 m à l'égout du toit.  
Les mouvements de terrain liés à la construction devront s'adapter au maximum au terrain naturel. La différence de niveau entre le terrain naturel avant travaux et le plancher du rez-de-chaussée de la construction ne doit pas excéder 0,5 m. Pour les terrains en pente, seuls les remblais sont limités à 0,5 m maximum.
- Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs conditions d'utilisation le justifient. Leur hauteur pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et équipements dans le site est de nature à porter atteinte grave au paysage et au bâti environnant.

#### **Article AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

##### **Prescriptions générales**

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

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

##### **Aspect général et volume de constructions**

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

La hauteur de la façade, comprise entre la dalle finie du rez-de-chaussée et l'égout du toit, devra être supérieure à la hauteur de la toiture.

**Constructions basse ou très basse énergie**, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, comportant des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ainsi tout autre système individuel d'exploitation d'une énergie renouvelable, constructions de **forme architecturale novatrice** : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

##### **Constructions principales à usage d'habitation**

###### **Toitures**

Les toitures seront à deux versants correspondants à la tradition locale, de pente identique comprise entre 35° et 45° comptés par rapport à l'horizontale. Les terrasses ou toitures

végétalisées sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

###### **Couvertures**

Les couvertures seront réalisées en petites tuiles plates ou en tuiles mécaniques petit moule à pureau plat.

Les couvertures pourront comporter des **systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** sous réserve :

- qu'ils soient disposés dans la partie basse de la couverture de la construction principale. S'ils sont installés sur extensions telles que serre, véranda, auvent, sur annexes telles que garage, abri de jardin, ils pourront couvrir tout un pan de couverture,
- qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée,
- qu'ils soient disposés en cohérence et en composition avec les ouvertures existantes en toiture et en façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),
- que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,
- que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.  
(Voir la plaquette « l'énergie solaire, une énergie renouvelable », de la Drac d'Île-de-France)

**Ouvertures de toiture** : elles seront réalisées sous forme de lucarnes comportant des menuiseries toujours plus hautes que larges et qui seront à 3 pentes dites « à capucine » ou à 2 pentes dites « à bâtière ». Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits

###### **Traitement des façades**

Les enduits seront généralement de couleur ton pierre (beige soutenu) afin de s'harmoniser avec le ton des constructions traditionnelles du Vexin français.

###### **Percements**

À l'exception des portes de garage, des fenêtres de lucarnes et des portes vitrées non visibles de l'espace public, les baies seront plus hautes que larges dans un rapport de 1,5 au minimum et pourront jusqu'à 80 cm de large être carrées.

Les encadrements des fenêtres et des portes ne seront pas saillants mais au nu du mur. Les linteaux ne seront pas apparents. Le PVC est à éviter, le bois et l'aluminium à privilégier.

Les volets seront en matériau à peindre d'une seule couleur de ton sobre, à deux battants, à lames verticales à renforts horizontaux ou persiennés.

###### **Annexes et extensions**

Les annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.

Les vérandas sont autorisées si elles ne sont pas visibles de l'espace public et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère

**Couverture** : les pontes et le matériau de couverture devront être réalisés en harmonie avec l'architecture de la construction principale. Pour les vérandas, verre et zinc sont acceptés.

**Couleurs des façades** : l'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; les tons violents sont interdits.

**Ouvertures** : les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

###### **Clôtures**

- Clôtures sur rue, sont autorisées :

- les murs en pierres ou les murets surmontés de grille, barreaudage ou lisse d'une hauteur maximale de 2 m ;
- les haies vives doublées ou non d'un grillage de couleur foncée sur cornières métalliques de même ton.



- Clôtures sur rue et en limite séparative : leur hauteur maximale est fixée à 2 m.

#### Ouvrages divers

Les coffrets de branchement seront encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement. Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiées à l'alignement.

#### Article AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

1% au moins de la Shon des logements collectifs et des locaux à usage de bureaux ou d'activités devra être affecté au stationnement des vélos, dans des locaux fermés facilement accessibles. Le local à vélos devra présenter une superficie égale ou supérieure à 5 m<sup>2</sup>.

Il doit être réalisé :

##### - Constructions à usage d'habitation :

- logements d'une surface hors œuvre nette inférieure à 80 m<sup>2</sup> : il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place par logement ;
- logements d'une surface hors œuvre nette égale ou supérieure à 80 m<sup>2</sup> : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement ;

##### - Constructions à usage de bureaux :

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1,5 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

##### - Autres constructions

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

#### Article AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

##### - Espaces verts

30 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

##### - Haies

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandii*), les cyprès (*Cipressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra Italica*).

##### - Plantations à réaliser

Les parties de la zone recouvertes par la trame particulière « plantations à réaliser », figurant au document graphique, seront plantées densément d'arbres et d'arbustes d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls...

- Pour les lots issus d'une division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot.

### Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

#### Article AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

## Chapitre VII - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue du paysage et de l'environnement naturel au sens large.

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article N1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

#### Article N2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les abris pour animaux à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 35 m<sup>2</sup>, à raison d'au plus une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 10 000 m<sup>2</sup> ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.

##### **Protections, risques et nuisances :**

- dans les parties de la zone concernée par « un axe de ruissellement temporaire en cas d'orage ou de fortes pluies » figurant au document graphique par une légende particulière, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 10 m comptés de part et d'autre des axes de ruissellement ;
- de part et d'autre de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression figurant au plan des servitudes d'utilité publique, et dans les zones de danger définies par l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005, des prescriptions pourront être imposées aux occupations et utilisations du sol ;
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition ou arrachage partiel ou total d'**éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme** et figurant au document graphique, « éléments construits (bâtiments, murs de clôture...), ou végétaux » sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.
- Dans les **secteurs d'intérêt écologique** identifiés au plan de zonage sont proscrites toutes les interventions pouvant modifier la topographie (excavations, exhaussements, dépôts de toute nature), la structure pédologique (affouillements, travaux entraînant un tassement ou un oméfrage) et le régime hydrologique (drainage notamment). Sont également interdits les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L. 411-1 du Code de l'Environnement, ou la destruction de son habitat.

### Section II - Conditions de l'occupation du sol

#### Article N3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- **Chemin piétonnier à conserver** (article l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) : les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à préserver : rue de la Roche-Guyon, chemin de l'impasse de Riancourt aux Vignes-Mignon.

#### Article N4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

#### Article N5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

#### Article N6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Les constructions** doivent être édifiées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer.
- **Réhabilitation, annexe ou extension de constructions existantes** : des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux** peuvent être implantés soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

#### Article N7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera égal ou supérieur à la hauteur (H) de la façade définie à l'annexe du présent règlement, par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m pour les constructions à usage d'habitation et avec un minimum de 6 m pour les autres constructions.
- Les règles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

#### Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

#### Article N9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

#### Article N10 Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 3 m au faitage.

#### Article N11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

##### Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

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

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

##### Forme et volume des constructions

Les constructions, doivent présenter un aspect simple, soigné et discret tant pour les volumes, les matériaux mis en œuvre que les coloris employés de façon à les intégrer au mieux dans le paysage.