

CHAPITRE UB

Extrait du rapport de présentation : **Zone résidentielle réservée principalement à l'habitat.**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**
- **Les installations classées pour la protection de l'environnement.**
- **Les constructions ou installations à destination :**
 - **d'activités industrielles,**
 - **d'entrepôts,** hormis celles admises à l'article 2
 - **d'artisanat,** hormis celles admises à l'article 2
 - **de commerces,** hormis celles admises à l'article 2
 - **d'exploitation agricole ou forestière.**
- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au site son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 151-10 du Code de l'Urbanisme.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs et les mobil-homes,**
- **Les dépôts de toute nature,**
- **Les carrières.**
- **Les décharges.**

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées :

- Les établissements ou installations à usage de commerces, d'entrepôts, d'artisanat à condition :
 - que la Surface de plancher soit au plus égale à 300 m²
 - que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Éléments de paysage à protéger : le patrimoine local, les sentes, les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage font l'objet des protections prévues à l'article UB3, UB11 et UB13, en application des articles L. 151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l'Urbanisme.

Pour information

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

Risque d'inondation pluviale.

Des **axes d'écoulement pluvial** sont situés sur la commune. En conséquence, toute nouvelle construction ainsi que tout remblai et clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement seront interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement afin de permettre le libre écoulement des eaux. Il importe aux constructeurs de réaliser une étude préalable afin de prendre toute disposition, dans ces zones, pour pallier les risques d'inondation

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

1 - 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 de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

Les terrains devront disposer d'un accès d'une largeur minimum de **4,00 m**.

2 - VOIRIE

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

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies doit être au minimum de **4,00 mètres** d'emprise.

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

3 - SENTES PIÉTONNES

Les sentes repérées aux plans de zonage devront être préservées en application de l'article L .151-38 du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

- ✓ Passage du Commun
- ✓ Sente depuis la rue Eloi
- ✓ Chemin rural dit des clos

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

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

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surfaces étanches...), la gestion complète des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire (récupérateur d'eaux de pluie/réutilisation/infiltration).

3 - AUTRES RÉSEAUX

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

4 – COLLECTE DES DÉCHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant plus de deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins **5 mètres** en retrait de l'alignement des voies publiques.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux aménagements dans le volume existant des constructions existantes,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux abris de jardin (§ « Définitions » Annexe I du règlement) d'une surface de plancher maximale de 15 m² et aux piscines non couvertes.

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

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites latérales telles que définies en annexe I du règlement « Définitions ». Les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **3,00 mètres**.

Longueur de vue (L) -

Toute baie hormis les châssis fixes équipés de verres translucides et les pavés de verre, doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à **6,00 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

CAS PARTICULIERS

La distance par rapport à la limite séparative peut être diminuée **pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.**

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

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes isolées si la hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excède pas 2,50 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m²

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

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.

La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à **8 mètres**.

La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à **4 mètres**.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux piscines non couvertes,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne pourra excéder **35%** de la superficie du terrain.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux aménagements dans le volume existant des constructions existantes,

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne peut excéder **5 mètres** à l'égout du toit. En cas de toiture-terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel (se reporter au croquis joint en annexe I du règlement « Définitions »)

La hauteur des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder **2,50 mètres** à l'égout du toit ou au point le plus haut de l'acrotère, sauf dans un but d'harmonisation architecturale.

CAS PARTICULIERS

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

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et des équipements dans le site est de nature à porter atteinte au paysage et au bâti environnants.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ;

- aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti ou non.

Aspect général, volume.

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

Les recommandations architecturales sur les matériaux et techniques de mise en œuvre sont référencées en annexe VII du présent règlement. (*Guide pratique du patrimoine bâti du Vexin français PNR*)

Couverture

Les pentes des toitures principales devront être comprises entre 35 et 45° sur l'horizontale.

Les couvertures des constructions principales devront être réalisées en tuiles plates petit moule de ton brun-rouge d'aspect nuancé ou vieilli ou en tuiles mécaniques (20 à 22/m²) de couleur brun clair nuancé ou en ardoises (à étudier au cas par cas).

Les toitures présentant des pentes inférieures à 35° pourront être réalisées en zinc.

Pour les constructions principales les toitures à un versant ou à 4 pentes sont interdites.

Les débords de toiture sur les jouées ne dépasseront pas 10 cm.

Les toitures en terrasse végétalisée ou à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants.

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40°, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière » tel que défini en annexe I du règlement « Définitions ».

Les chiens assis sont interdits.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux vérandas et aux annexes.

Capteurs solaires

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures, selon les dispositions suivantes :

- ✓ Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public.
- ✓ Les capteurs solaires seront proposés, prioritairement sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...). Dans la perspective d'une pose de centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade. Les panneaux solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade.

Concernant la construction neuve à caractère contemporain, l'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

Murs

Enduits, revêtements :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés.

Les enduits de ton blanc sont interdits.

Les maçonneries en pierres ou en meulières seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles ; les joints seront beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recevront un enduit couvrant.

Sont interdits les incrustations de pierre ou de briques apparentes dans les murs enduits, les joints colorés, les joints fortement en creux ou saillants. Le jointolement d'un mur doit toujours être de même ton que les pierres.

Ouvertures - Menuiseries extérieures

Hormis les portes de garage, les proportions des baies seront plus hautes que larges.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Les couleurs conseillées sont les couleurs en demi-teinte : blanc cassé, gris bleu, gris clair, gris vert, beige ou foncés : gris anthracite, vert wagon, bleu marine, bordeaux lie de vin, rouge sang bœuf...

Clôtures

Les clôtures sur rue devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et pourront être constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles,
- soit d'un grillage de couleur verte fixé sur des poteaux en fer de la même teinte ou sur un muret de soubassement, doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences locales : charmilles, noisetiers, lilas, buis, etc...
- soit d'un mur enduit surmonté d'un chaperon en pierre ou en tuiles plates de ton terre cuite.

Les clôtures à l'alignement ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur totale de 2 mètres.

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

Les couleurs vives sont interdites.

Les clôtures situées en limite des zones urbaines et naturelles ou agricoles seront constituées de grillage vert doublé d'une haie vive composée d'essences locales préconisées à l'annexe VI du présent règlement.

Garages et annexes

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci.

Toutefois, **les abris de jardin** auront un aspect simple. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté.

Les toitures en tôle ou en matériau ondulé brut sont interdites.

Divers

Les antennes paraboliques devront s'intégrer dans l'environnement si elles sont visibles de la voie publique.

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

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

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

Éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme:

Les éléments du patrimoine local localisés au plan de zonage et recensés dans les « Fiches du patrimoine identifié » référencées en annexe VII du présent règlement devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments et qu'ils respectent les prescriptions mentionnées dans les « Fiches du patrimoine identifié » référencées en annexe VII du présent règlement.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée. Une dérogation à cette disposition pourra être possible en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation.

Les murs de clôture identifiés et localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique ; ils pourront être modifiés en vue de la création d'un seul accès par unité foncière, d'une largeur maximale de 3,00 m ou pour permettre l'édification d'un bâtiment. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

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

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

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

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins 45% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, faux cyprès et autres conifères sont proscrits.
Les essences préconisées et celles à proscrire sont spécifiées à l'annexe V du présent règlement.

Dans le cas où les constructions, installations ou aménagements bordent une zone N, le choix des essences sera préférentiellement issu de la liste V-2.

Éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme:

Les éléments de paysage identifiés localisés aux plans de zonage n° 1 et 2 doivent être préservés et garder leur vocation.

- ✓ jardins et espaces verts en cœur d'îlots bâtis
- ✓ sentes enherbées
- ✓ prairie humides et habitats associés
- ✓ cours d'eau

Les **éléments de paysage plantés** seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales sans compromettre l'accessibilité au domaine public.

Les jardins identifiés doivent être préservés et garder leur vocation de jardin.

Sentes enherbées

Les sentes enherbées constituent des corridors écologiques pour la faune : le couvert végétal devra être maintenu.

Prairies humides et habitats associés

Les surfaces en prairies seront conservées sans changement d'affectation des parcelles concernées (pas de destruction du couvert végétal en place pour une mise en culture, pas de boisement).

Interdiction de réaliser des semis, plantations ou boisements hormis les vergers hautes tiges.

Sont exclues de ces dispositions les prairies temporaires, les jachères et les friches post-culturelles à faciès prairial.

Interdiction de mise en eau permanente ou d'ouverture de fossés.

Cours d'eau

Dans un souci de préservation de la ressource en eau, les traitements phytocides sont interdits sur ces milieux. Des bandes tampons enherbées seront maintenues de part et d'autre du cours d'eau.

Le drainage ou autres actions susceptibles de détruire l'alimentation ou l'hydromorphie des habitats humides sont interdits.

Le recalibrage des cours d'eau est interdit.

SECTION 3 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES/RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UB 14 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

ARTICLE UB 15 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.

