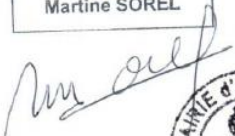





ELABORATION DU PLU D'AMBLEVILLE

Règlement applicable

<p><u>APPROBATION</u></p>	<p>Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 30 janvier 2020</p>	<p>Le Maire Martine SOREL</p>  
----------------------------------	--	--

SOMMAIRE

ZONE URBAINE	3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	4
Chapitre 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	6
Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	6
Chapitre 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES	13
ZONE A URBANISER	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	16
Caractère de la Zone AU	16
Chapitre 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	17
Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	17
Chapitre 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES	20
ZONE AGRICOLE	22
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	23
Chapitre1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	25
Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	26
Chapitre 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES	29
ZONE NATURELLE.....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	32
Chapitre 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	34
Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	35
Chapitre3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES	37
ANNEXES.....	38
LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME.....	39
GLOSSAIRE	46
PALETTE VEGETALE.....	62

ZONE URBAINE

Dispositions applicables à la Zone U

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Caractère de la Zone

Le P.L.U. d'Ambleville comporte une zone urbaine : U et deux secteurs : Ub et Uh

Zone U : Cette zone est affectée aux habitations, aux commerces, artisanat et services qui en sont le complément naturel. Elles concernent la partie ancienne du centre, généralement construite en front à rue et en ordre continu.

Secteur Ub : il correspond à des groupes d'habitations individuelles et à des constructions isolées, de réalisation relativement récente, pouvant comporter des commerces et activités qui en sont le complément naturel. Les bâtiments sont généralement construits en retrait de l'alignement et des limites séparatives. Ils peuvent être groupés en mitoyenneté, par petits ensembles.

Secteur Uh : Caractérisé par un risque de zone humide ou d'inondation, il correspond également à des groupes d'habitations individuelles et à des constructions isolées, de réalisation relativement récente, pouvant comporter des commerces et activités qui en sont le complément naturel. Les bâtiments sont généralement construits en retrait de l'alignement et des limites séparatives. Ils peuvent être groupés en mitoyenneté, par petits ensembles.

Fouilles archéologiques :

Conformément à la loi du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques, «Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages (...) sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation. La demande d'autorisation doit être adressée au préfet de région ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre.»

Espaces Boisés Classés : En dehors des sites urbains constitués et à l'exclusion des bâtiments agricoles, toute nouvelle construction ne peut être implantée à une distance inférieure à 50m par rapport à la lisière des massifs boisés concernés.

Prise en compte des Risques, la commune est concernée par :

Mouvements de terrain : d'anciennes cavités sont recensées. Les permis de construire dans les zones d'anciennes carrières sont soumis à l'avis de l'IGC qui propose les prescriptions nécessaires pour une construction en sécurité.

Sismicité : zone de type 1

Retrait et gonflement d'argiles : Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque

Ruissellement : les éléments relatifs au SDAGE indiqués au plan de zonage doivent être pris en considération.

Ruissellement : Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé indique la localisation des axes de ruissellement dans les parties non urbanisées de la commune.

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Les zones alluvionnaires compressibles : le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- D'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- De prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Chapitre 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article U 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols

1.1. Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- Les exploitations forestières
- Les commerces de gros
- Les industries
- Les entrepôts

Dispositions particulières :

- En secteur Uh, les sous-sols sont interdits

1.2. Sont soumises à condition :

Les constructions à destination de l'exploitation agricole doivent être localisées sur l'unité foncière d'une exploitation existante.

Les changements de destination pour les bâtiments à usage agricole, localisés dans la zone U, sont autorisés.

Dans les secteurs d'OAP identifiés sur le document graphique :

Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article U 2 : Volumétrie et implantation des constructions

L'article R.151-21 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

2.1. Implantation par rapport aux voies publiques :

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

Cas particuliers :

- Implantation par rapport aux berges des cours d'eau :
 - o Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3m00 de part et d'autre de la berge ;
 - o Pour permettre l'entretien des berges, les clôtures implantées sur ces emprises de 3m00 doivent être démontables.
- La règle ne s'applique pas dans le cas de modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants ou pour l'implantation d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m², à condition que le retrait existant, avec la transformation, ne soit pas diminué.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêts collectifs et services publics.

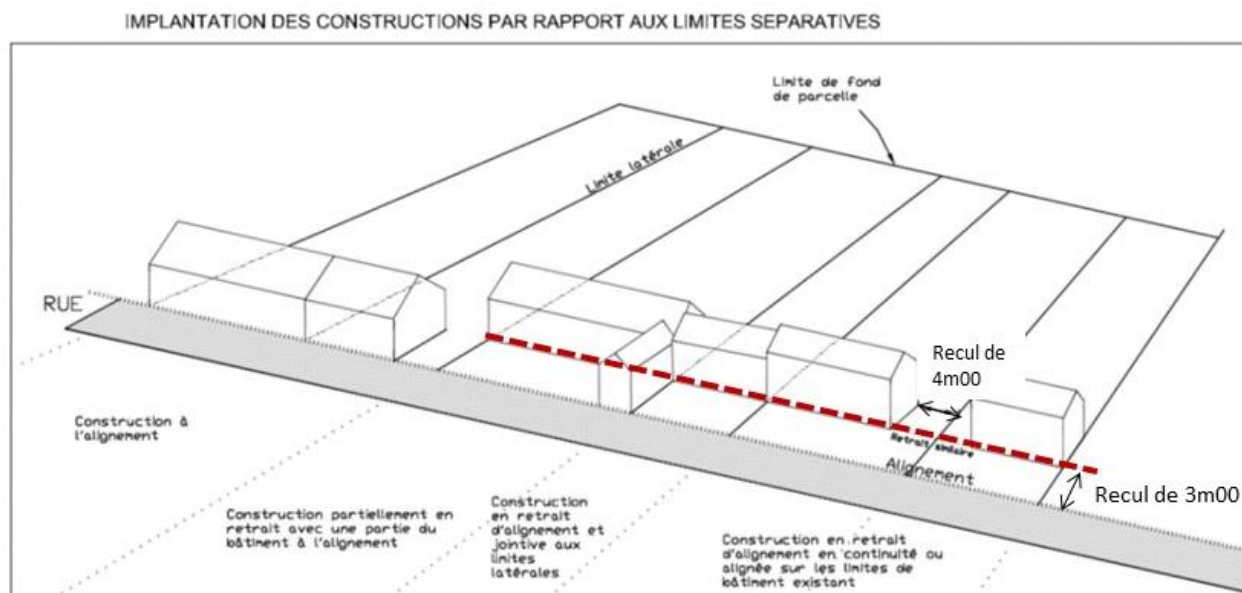
2.2. Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement doivent être respectées.

La largeur de la marge d'isolement est au moins égale à la hauteur (égout) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4m.

Cette largeur peut être réduite à la moitié de la hauteur avec un minimum de 2,50m. si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies, hormis les châssis fixes à verres translucides.

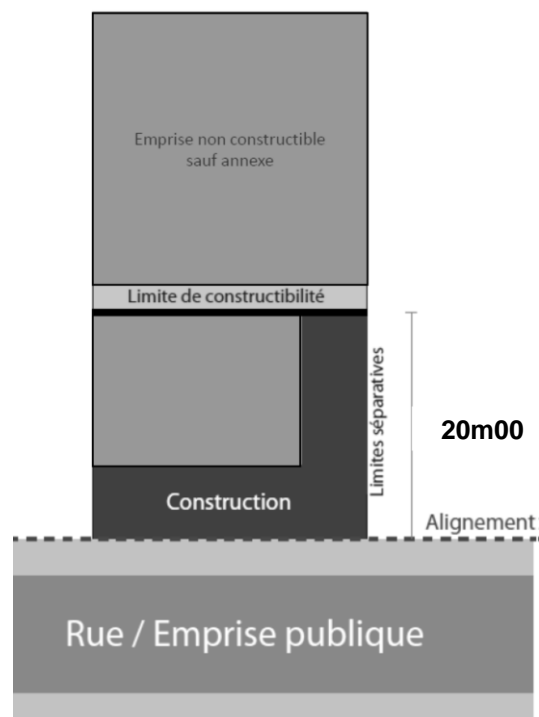


Au-delà d'une profondeur maximum de 20 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, seule la construction des annexes est autorisée.

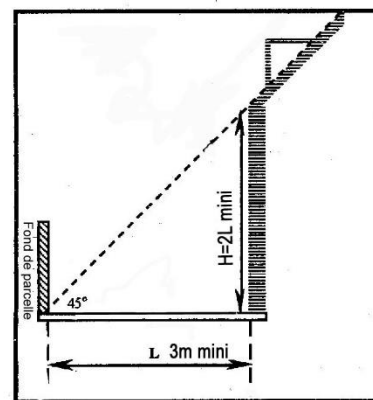
Cas particuliers :

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et dans le cas de construction existante ne respectant pas les dispositions de ce paragraphe, les modifications, transformations ou extensions sont possibles à condition que la marge d'isolement existante qui ne respecte pas la règle par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée. Dans le cas de création de baies, les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives doivent être respectées.

Les annexes peuvent être jointives aux limites de fond et aux limites latérales au-delà des 20m.



Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.



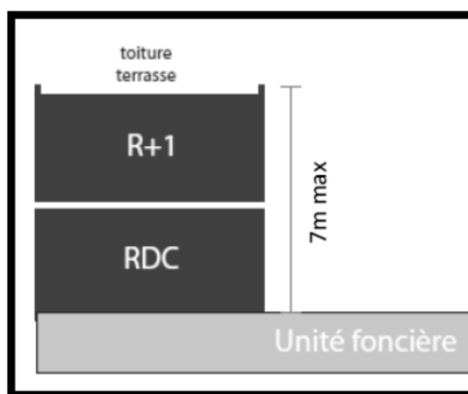
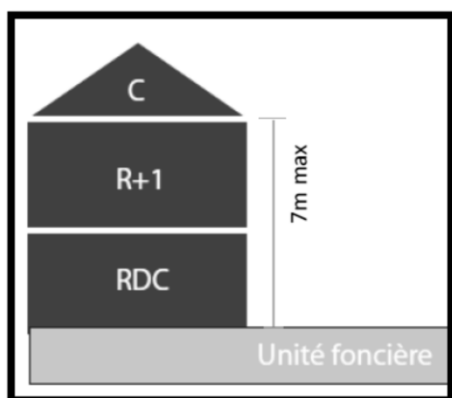
Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

Dispositions particulières :

- **En secteur Ub**, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance minimum de 2,5 mètres.
- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ne respectant pas les dispositions de cet article ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.
- **Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme** (lié à la préservation du patrimoine), la transformation, l'extension des constructions respecteront l'implantation des constructions existantes repérées.

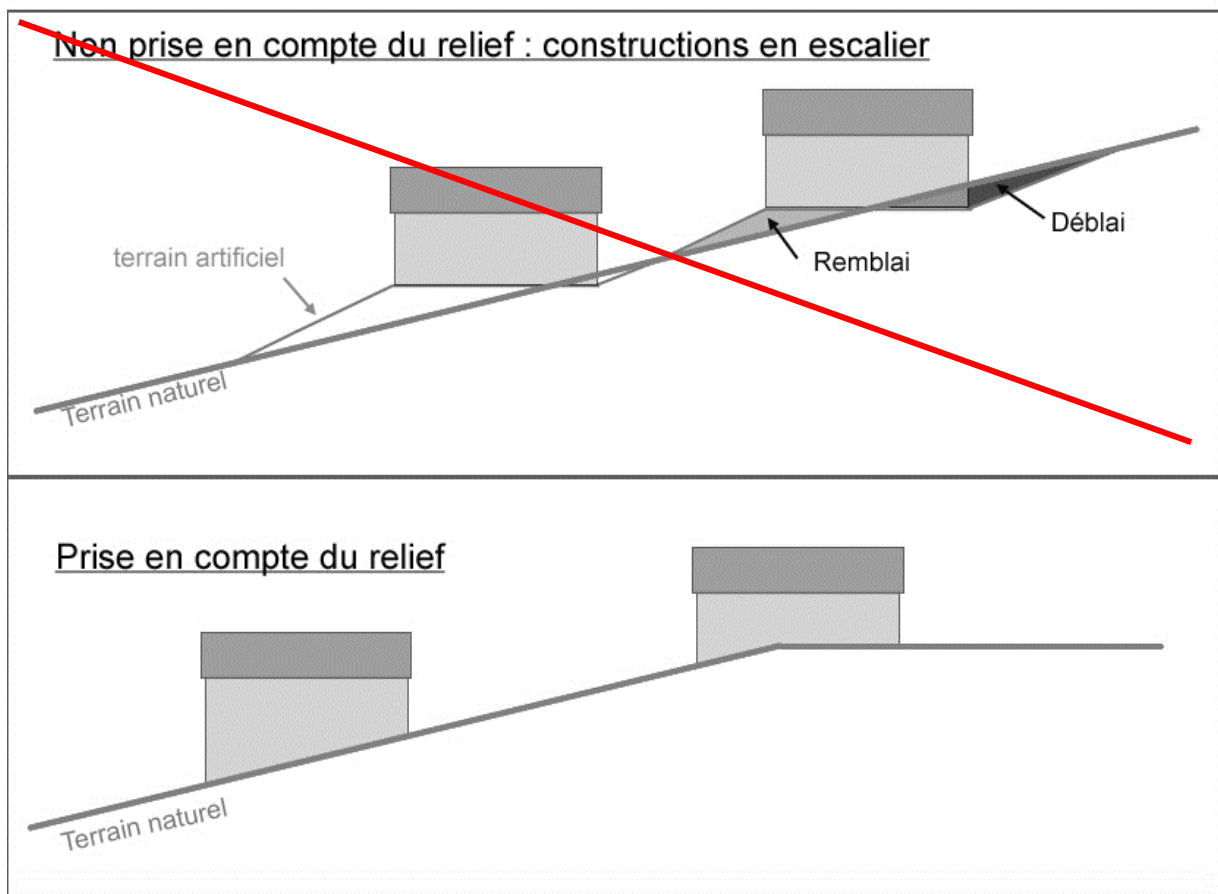
2.3. Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel est établie de façon à ce que la hauteur à l'égout du toit, ou à l'acrotère, soit limitée à 7 m.00.
- Un seul niveau de comble est admis.



- La hauteur des annexes autorisée au-delà de la limite de constructibilité, n'excède pas 3m50 au faîtage.

CONSTRUCTIONS ET RELIEF EN PENTE



Dispositions particulières :

- La hauteur totale des constructions autres que les logements et leurs annexes est limitée à 10 mètres.
- **Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme lié à la préservation du patrimoine, en cas de transformation, d'extension la hauteur des constructions respectera la même hauteur que les constructions existantes repérées ou sera d'une hauteur sensiblement inférieure, afin de ne pas trop impacter les éléments protégés.

2.4. Emprise au sol :

- L'emprise au sol maximale est fixée à 80 % de l'unité foncière.

Dispositions particulières :

- **En secteur Ub et Uh**, l'emprise au sol maximale est fixée à 60% de l'unité foncière.

Article U 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes et percements notamment). Cependant une facture contemporaine de qualité peut être intégrée à la construction d'autant plus qu'elle permette de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétique.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine) sont soumises au permis de démolir.

3.1. **Façades :**

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tels que : pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises ou de clin-bois), doivent recevoir un parement ou un enduit teinté dans la masse.

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

Le ton choisi sera en harmonie avec les constructions traditionnelles du Vexin.

Les maçonneries en pierre ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles.

3.2. **Ouvertures et menuiseries extérieures :**

Les baies sur rue doivent être plus hautes que larges.

Les dispositifs techniques et les coffres de volets roulants doivent être masqués.

Les lasures bois naturels sont proscrites, ainsi que le blanc pur et les couleurs vives.

3.3. **Toitures, couvertures et ouvrages de toitures**

- Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes) dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°
- Les couvertures doivent être d'aspect tuile plate dite « petit moule », brun ocre d'aspect vieilli. Dans les cas de restauration ou d'extension, les nouvelles parties de toiture doivent reprendre le type de couverture existant.
- Les ouvertures de toitures sont autorisées sous forme de châssis. Elles doivent être alignées à des éléments de façade, encastrées dans la toiture, plus hautes que larges (0,80x1,00m).
- Les lucarnes ne doivent pas dénaturer la toiture des constructions existantes par leur forme et leur nombre.
- Sur les constructions neuves, seules les lucarnes de type à chevalet ou à la capucine sont autorisées
- En cas d'aménagement, d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment.
- Des exceptions peuvent être admises pour les toitures des locaux de grande dimension, les annexes aux constructions principales, les extensions (dont vérandas) à condition que la qualité

et la conception architecturale du bâtiment le justifie et s'accompagne d'une bonne insertion de ce dernier dans le site villageois.

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux, ils doivent être implantés de manière à former une continuité visuelle. Ils ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est à l'arrière des constructions sur rue (afin de conserver la continuité urbaine sur rue avec toiture à pans).

Article U 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1. Les clôtures

C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur des clôtures.

Les clôtures ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques recensés.

- Sur rue, les clôtures sont minérales, d'une hauteur maximale d'1 m 80 : en pierres apparentes, mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles ou, si le corps de bâtiment principal est en front à rue, la clôture peut être constituée du même matériau que l'habitation.
- Le grillage est toléré s'il est fixé sur des poteaux de taille et de couleur identiques sur un muret de soubassement en pierres apparentes, mis en œuvre suivant des techniques traditionnelles.
- Limites latérales et de fond de parcelle : Les clôtures sont minérales ou végétales, d'une hauteur maximale de 2 m 00. Le grillage, constitué d'un grillage à maille souple permettant le passage de la petite faune, est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale (cf. règles régissant l'implantation de plantation en limites séparatives et palette végétale en annexe).

Sont interdits : les clôtures réalisées en matériaux hétéroclites et disparates, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures de plus d'une plaque de béton. Sont interdits les canisses, bâches, claustras, et gabions.

- **Visibilité** : Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

Dispositions particulières :

- **En secteur Uh**, les clôtures pleines sont interdites.
- **Dans le cadre des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme** (lié à la préservation du patrimoine), les clôtures en continuité d'une clôture existante sont admises.

4.2. Les espaces libres

- Les espaces de pleine terre doivent constituer au minimum 10 % de l'emprise foncière en zone U et 20% de l'emprise foncière en secteur Ub.

En limite d'urbanisation notamment entre la zone U et la zone A ou N, des haies composées d'arbres de haut-jet et d'arbustes en bourrage devront être réalisés en limite de fonds de parcelle. Le choix des essences sera porté sur des essences locales (cf palette végétale en annexe).

Les espaces libres, en dehors des circulations sur les parcelles devront être traités en espaces verts.

4.3. Éléments bâtis et de paysage protégés au titre de l'article L151-19 et L151-23

- Les alignements de murs et de façades remarquables
 - ▶ Les murs repérés sur le document graphique ne peuvent être percés qu'une seule fois sur une même unité foncière
- Les espaces paysagers et écologiques existants identifiés doivent être préservés dans leur intégralité.
- ▶ Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement. Seuls peuvent être admis les aires de jeux et les allées piétonnes. Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface du même type (jardin, verger, parc, ...) en compensation, correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées.

Article U 5 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies publiques, sauf impossibilités techniques et architecturales.

- Pour les constructions de logements : 2 places de stationnement, dont 1 place au moins non couverte, et 1 emplacement pour le vélo pour chaque logement.
- Pour les changements de destination (création de logement) : 1 place de stationnement au moins par logement et 1 emplacement pour le vélo pour chaque logement.
- 3 places de stationnement supplémentaires par tranche de 5 logements, afin de satisfaire aux besoins de stationnement pour les visiteurs.

Chapitre 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Article U 6 : Desserte par les voies publiques ou privées

Dessertes

Les terrains doivent être desservis par les voies publiques, 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 des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct sur l'emprise publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Voirie

- Aucune voie ouverte à la circulation générale, susceptible d'être classée dans le Domaine Public, ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement ou pour des raisons techniques.
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment les services publics : enlèvement des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie...).

Article U 7 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Assainissement

- Eaux usées

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain, sauf impossibilité technique à justifier.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Les prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et l'extérieur des bâtiments doivent être respectées.
Cet arrêté s'applique à l'ensemble des bâtiments, qu'ils soient raccordés ou non à un réseau public de distribution d'eau potable.

Les postes électriques, réseaux et divers équipements

Les postes électriques et autres ouvrages techniques sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront entourés de haies végétales.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement prévoir les fourreaux de raccordement. Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et 2 fourreaux supplémentaires pour faire face aux évolutions technologiques

ZONE A URBANISER

Dispositions applicables à la Zone AU

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Le P.L.U. d'Ambleville comporte deux zones à urbaniser : 1AU et 2AU.

Caractère de la Zone AU

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies, elles doivent être respectées.

Zone 1AU : Zone peu ou non équipée, destinée à l'urbanisation future à vocation d'habitat, aux commerces, artisanat et services qui en sont le complément naturel, sous la forme d'une opération d'ensemble.

Zone 2AU : Zone peu ou non équipée, destinée à l'urbanisation future à vocation d'habitat, aux commerces, artisanat et services qui en sont le complément naturel, sous la forme d'opérations d'ensemble

Pour être ouverte à l'urbanisation, cette zone nécessitera une modification du PLU.

Mouvements de terrain : d'anciennes cavités sont recensées. Les permis de construire dans les zones d'anciennes carrières sont soumis à l'avis de l'IGC qui propose les prescriptions nécessaires pour une construction en sécurité.

Fouilles archéologiques :

Conformément à la loi du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques, «Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages (...) sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation. La demande d'autorisation doit être adressée au préfet de région ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre.»

Espaces Boisés Classés : En dehors des sites urbains constitués et à l'exclusion des bâtiments agricoles, toute nouvelle construction ne peut être implantée à une distance inférieure à 50m par rapport à la lisière des massifs boisés concernés.

Servitudes d'utilité publique :

Le secteur est concerné par une zone de protection relative au stockage souterrain de gaz. (Servitude n°17)

Le secteur se situe dans un périmètre de protection lié à la distribution des eaux potables.

Prise en compte des Risques, la commune est concernée par :

Sismicité : zone de type 1

Retrait et gonflement d'argiles : Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque

Risques de remontées de nappes et ruissellement : La commune est exposée au risque de remontées de nappes et de ruissellement. Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque.

Chapitre 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1AU 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols

1.1. Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les commerces de gros
- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, sauf les bureaux

Le secteur identifié sur le document graphique, est soumis à orientations d'aménagement.

Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation afférente.

Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1AU 2 : Volumétrie et implantation des constructions

Le R151-21 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

2.1. Implantation par rapport aux voies publiques :

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait d'au moins 1 mètre par rapport à l'alignement.

2.2. Implantation par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions peuvent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées à une distance au minimum de 2,5 mètres, par rapport à la limite séparative.

2.3. Hauteur des constructions :

- La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne pourra être supérieure à 7.00 mètres au maximum.

Article 1AU 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3.1. Façades :

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tels que : pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises ou de clin-bois), doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse.

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

Le ton choisi sera en harmonie avec les constructions traditionnelles du Vexin.

Les maçonneries en pierre ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles.

3.2. Ouvertures et menuiseries extérieures :

Les dispositifs techniques et les coffres de volets roulants doivent être masqués.

Les lasures bois naturels sont proscrites, ainsi que le blanc pur et les couleurs vives.

3.3. Toitures, couvertures et ouvrages de toitures

- En cas d'aménagement, d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment.
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux, ils doivent être implantés en bas de toiture et former une continuité visuelle
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est à l'arrière des constructions sur rue (afin de conserver la continuité urbaine sur rue avec toiture à pans).

Article 1AU 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1. Les clôtures

C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur des clôtures.

Les clôtures ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques recensés.

Sont interdits : les clôtures réalisées en matériaux hétéroclites et disparates, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures de plus d'une plaque de béton. Sont interdits, les canisses, bâches, claustras, et gabions.

- Visibilité : Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

4.2. Les espaces libres

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

En limite d'urbanisation notamment entre la zone AU et la zone N, des haies composées d'arbres de haut-jet et d'arbustes en bourrage devront être réalisés en limite de fonds de parcelle. Le choix des essences sera porté sur des essences locales (cf palette végétale en annexe).

Les espaces libres, en dehors des circulations sur les parcelles devront être traités en espaces verts.

Article 1AU 5 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

Sur la parcelle :

- 2 places de stationnement devront être prévues par logement, dont 1 au moins non couverte,
- 1 emplacement pour les vélos devra être prévu.

La réalisation d'aires de stationnement :

- Des écrans paysagers, alignements d'arbres et/ou haies seront aménagés autour des aires de stationnement publiques :
 - o Ces végétaux seront repris parmi les essences locales et viendront en accompagnement du stationnement,
 - o Ces végétaux seront de moyen développement,
- Ces réalisations devront être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Au-delà de 5 places incluses, les parkings devront être équipés d'un système de traitement des hydrocarbures ou techniques alternatives.

Chapitre 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Article 1AU 6 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.
- Les accès doivent être aménagés de telle manière que :
 - ° la visibilité soit suffisante,
 - ° Les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie.

Article 1AU 7 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Assainissement

- Eaux usées

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain, sauf impossibilité technique à justifier.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Les prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et l'extérieur des bâtiments doivent être respectées.

Cet arrêté s'applique à l'ensemble des bâtiments, qu'ils soient raccordés ou non à un réseau public de distribution d'eau potable.

Les postes électriques, réseaux et divers équipements

Les postes électriques et autres ouvrages techniques sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront entourés de haies végétales.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement prévoir les fourreaux de raccordement. Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et 2 fourreaux supplémentaires pour faire face aux évolutions technologiques

ZONE AGRICOLE

Dispositions applicables à la Zone A

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Caractère de la Zone

Le P.L.U. d'Ambleville comporte une zone A. Il s'agit des zones qui comprennent des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles comprenant des constructions à usage d'habitation éparses.

Un secteur Ap, à forte valeur patrimoniale paysager.

Fouilles archéologiques :

Conformément à la loi du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques, «Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages (...) sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation. La demande d'autorisation doit être adressée au préfet de région ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre.»

Espaces Boisés Classés : En dehors des sites urbains constitués et à l'exclusion des bâtiments agricoles, toute nouvelle construction ne peut être implantée à une distance inférieure à 50m par rapport à la lisière des massifs boisés concernés.

Prise en compte des Risques, la commune est concernée par :

Sismicité : zone de type 1

Retrait et gonflement d'argiles : Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque

Risques de remontées de nappes et ruissellement : La commune est exposée au risque de remontées de nappes et de ruissellement. Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque.

Les carrières souterraines abandonnées : le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé indique la localisation des périmètres réglementaires des risques liés aux carrières abandonnées.

A l'intérieur de ces périmètres, le constructeur doit prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Par ailleurs, dans ces périmètres, les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Les permis de construire dans les zones d'anciennes carrières sont soumis à l'avis de l'IGC qui propose les prescriptions nécessaires pour une construction en sécurité.

Les zones alluvionnaires compressibles : le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- D'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,

- De prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Ruissellement : Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé indique la localisation des axes de ruissellement dans les parties non urbanisées de la commune.

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Chapitre1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols

Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- Les commerces de gros et les activités industrielles,
- Les habitations autres que celles soumises à condition

Les bâtiments agricoles repérés au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination, à la condition qu'elle ne porte pas atteinte à l'économie agricole.

Sont soumises à condition :

Les travaux d'extension des bâtiments existants, hors bâtiments agricoles, sous réserve qu'ils ne nécessitent pas le renforcement des réseaux publics existants : Une seule extension mesurée peut être faite par unité foncière, dans la limite maximale de 150m² de surface de plancher par unité foncière.

Elle doit répondre aux conditions suivantes :

- Ne pourra dépasser 20% de la surface de plancher existante et sera limitée à 30m² de surface de plancher. (Rappel : l'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.),
- Les annexes aux habitations existantes sont autorisées avec une implantation à 20 m maximum du bâtiment principal et maximum à 50 m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique sur un seul niveau et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol (total des annexes).

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être autorisées que si elles sont liées et nécessaires aux activités agricoles. Elles sont, à ce titre, considérées comme des constructions à destination de l'exploitation agricole.

Dispositions particulières :

Dans le secteur Ap, sont interdites :

Toutes les occupations des sols sauf :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées,
- Les travaux de confortement des constructions existantes,

Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2- Volumétrie et implantation des constructions

2.1. Implantation par rapport aux voies :

Les constructions doivent être édifiées à au moins 10 mètres de l'alignement.

Cas particuliers :

- ▶ Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- ▶ Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

2.2. Implantations par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 6 mètres

Cas particuliers :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

2.3. Hauteur des constructions :

- La hauteur de toute construction, à usage d'habitation, ne doit pas excéder une hauteur maximale de 7m00.
- La hauteur des bâtiments agricoles ne devra pas excéder une hauteur maximale de 15m00.

Dispositions particulières :

- **Dans le secteur Ap**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 3m50.

3- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3.1. Disposition des constructions

- La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.
- L'orientation des constructions tient compte des conditions climatiques. Les bâtiments sont adossés aux vents dominants

3.2. Aspect extérieur des constructions :

- Une distinction visuelle entre la toiture et les murs permet de diminuer l'effet masse des bâtiments.
- L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.

- Les couleurs sombres s'intègrent mieux car elles dominent dans le paysage. Les couleurs claires ou les couleurs trop vives, en raison du contraste qu'elles engendrent, sont fortement déconseillées.
- D'une manière générale, les soubassements doivent être le moins apparent possible.
- Les façades doivent être recouvertes par du bardage ou être enduites.

Pour l'habitation de l'exploitant agricole :

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes et percements notamment). Cependant une facture contemporaine de qualité peut être intégrée à la construction d'autant plus qu'elle permette de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétique.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

3.4. Façades :

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tels que : pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises ou de clin-bois), doivent recevoir un parement ou un enduit teinté dans la masse.

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

Le ton choisi sera en harmonie avec les constructions traditionnelles du Vexin.

Les maçonneries en pierre ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles.

3.5. Ouvertures et menuiseries extérieures :

Les baies sur rue doivent être plus hautes que larges.

Les dispositifs techniques et les coffres de volets roulants doivent être masqués.

Les lasures bois naturels sont proscrites, ainsi que le blanc pur et les couleurs vives.

3.6. Toitures, couvertures et ouvrages de toitures

- Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes) dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°
- Les couvertures doivent être d'aspect tuile plate dite « petit moule », brun ocre d'aspect vieilli. Dans les cas de restauration ou d'extension, les nouvelles parties de toiture doivent reprendre le type de couverture existant.
- Les ouvertures de toitures sont autorisées sous forme de châssis. Elles doivent être alignées à des éléments de façade, encastrées dans la toiture, plus hautes que larges (0,80x1,00m).
- Les lucarnes ne doivent pas dénaturer la toiture des constructions existantes par leur forme et leur nombre.
- Sur les constructions neuves, seules les lucarnes de type à chevalet ou à la capucine sont autorisées
- En cas d'aménagement, d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment.
- Des exceptions peuvent être admises pour les toitures des locaux de grande dimension, les annexes aux constructions principales, les extensions (dont vérandas) à condition que la qualité et la conception architecturale du bâtiment le justifie et s'accompagne d'une bonne insertion de ce dernier dans le site villageois.
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent

ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux, ils doivent être implantés de manière à former une continuité visuelle. Ils ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est à l'arrière des constructions sur rue (afin de conserver la continuité urbaine sur rue avec toiture à pans).

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

Les clôtures

Les éventuelles clôtures devront être les plus discrètes et naturelles possible. . Elles ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques recensés.

Ces clôtures, constituées d'un grillage à maille souple permettant le passage de la petite faune, pourront être doublées d'une haie champêtre plantée en privilégiant les essences locales (voir palette végétale en annexe) soit en limite séparative avec l'accord du voisin, soit avec le retrait de rigueur.

Autre possibilité : plante grimpante type lierre sur même type de grillage souple (avec possibilité de lisse rigide au sommet)

Les ouvertures pourront être matérialisées soit par une section souple et mobile de la clôture principale (avec fermeture type balancier), soit par un élément de portail et/ou portillon de forme simple type « porte de pâture » (tubulaire ou bois, ou à cadre rempli d'un grillage de même nature que la clôture ou d'un barreaudage vertical, d'aspect gris métal, vert foncé ou bois naturel non traité). Les piliers supportant les portails et portillons seront constitués d'un poteau simple en bois ou métal de section carrée ou rectangulaire (ou tubulaire, IPN), les piliers maçonnés et autres formes de murs ou murets étant proscrits.

L'usage de toute clôture de type industriel ou préfabriqué (panneaux métalliques rigides à mailles soudées, soubassements béton ou autres), ainsi que les dispositifs d'occultant ou partiellement occultant, filets, claustras, remplissage bois de clôtures rigides à mailles soudées, etc ... est interdit.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.

Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus d'essences locales aux caractéristiques identiques ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat.

(cf. règles régissant l'implantation de plantation en limites séparatives et palette végétale en annexe).

L'association de plusieurs essences en mélange est conseillée.

Dispositions particulières :

Constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine) sont soumis au permis de démolir.

Eléments paysagers repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du paysage) :

Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés dans leur intégralité et correctement entretenus :

- **Pour les haies**, taille d'entretien au lamier de préférence au broyeur.
-

- **Pour les vergers**, maintien de la strate herbacée, restauration des fruitiers selon les conseils du Parc Naturel Régional du Vexin.

A proximité des cours d'eau : Les débroussaillages et abattage systématique de la ripisylve sont proscrits au bénéfice d'un entretien à l'épaveuse par exemple ;
Gestion du recouvrement de la ripisylve de façon à obtenir une mosaïque équilibrée de zones en lumière et de zones d'ombre (régénération par endroits choisis).

- **Pour les forêts alluviales** : pas de coupe rase, pas de drainage, pas de plantation monospécifique en peupliers, favoriser la reconstitution de clairières intraforestières destinées à recréer des zones humides non boisées.

Pour les boisements : favoriser une gestion forestière alternative douce avec une gestion pied à pied ou par petites unités de gestion est à développer sur le long terme en favorisant la diversification des strates ;
Favoriser la mise en place d'îlots de vieillissement ou de senescence.

5- Stationnement

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

Chapitre 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENTS RESERVES

6- Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

- Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Voirie

- Aucune voie ouverte à la circulation générale, susceptible d'être classée dans le Domaine Public, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.
- Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées pour des raisons techniques.

7- Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

Assainissement

- Eaux usées

Toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Les prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et l'extérieur des bâtiments doivent être respectées.

Cet arrêté s'applique à l'ensemble des bâtiments, qu'ils soient raccordés ou non à un réseau public de distribution d'eau potable.

Les postes électriques, réseaux et divers équipements

Lorsque les lignes préexistantes sont enterrées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront entourés de haies végétales.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement prévoir les fourreaux de raccordement. Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et 2 fourreaux supplémentaires pour faire face aux évolutions technologiques.

ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Caractère de la Zone

Il s'agit des zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels qui comprennent des milieux « naturels » et des sites agricoles à préserver, ainsi que des zones où l'urbanisation n'existe pas encore.

La zone N regroupe les espaces naturels à conserver notamment en préservant le paysage qui les caractérise.

Secteur Nj : il regroupe les emprises dédiées aux jardins.

Secteur Nt : il reprend les équipements sportifs et de loisirs, les équipements et hébergements touristiques

Secteur Nzh : il reprend les espaces naturels à dominante humide.

Secteur Nth : il reprend les équipements et touristiques, dont les parcelles sont en zone humide.

Fouilles archéologiques :

Conformément à la loi du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques, «Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages (...) sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation. La demande d'autorisation doit être adressée au préfet de région ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre.»

Espaces Boisés Classés : En dehors des sites urbains constitués et à l'exclusion des bâtiments agricoles, toute nouvelle construction ne peut être implantée à une distance inférieure à 50m par rapport à la lisière des massifs boisés concernés.

Prise en compte des Risques, la commune est concernée par :

Sismicité : zone de type 1

Retrait et gonflement d'argiles : Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque

Risques de remontées de nappes et ruissellement : La commune est exposée au risque de remontées de nappes et de ruissellement. Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque.

Les carrières souterraines abandonnées : le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé indique la localisation des périmètres réglementaires des risques liés aux carrières abandonnées.

A l'intérieur de ces périmètres, le constructeur doit prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Par ailleurs, dans ces périmètres, les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Les permis de construire dans les zones d'anciennes carrières sont soumis à l'avis de l'IGC qui propose les prescriptions nécessaires pour une construction en sécurité.

Les zones alluvionnaires compressibles : le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- D'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- De prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Ruissellement : Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé indique la localisation des axes de ruissellement dans les parties non urbanisées de la commune.

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Chapitre 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article N 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

Toutes les occupations des sols sauf :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées,
- Les travaux de confortement des constructions existantes,
- Les abris pour animaux dont la surface au sol ne dépasse pas 40 m², dans la limite d'un seul abri par unité foncière.

Sont soumises à condition :

Les travaux d'extension des habitations existantes sous réserve qu'ils ne nécessitent pas le renforcement des réseaux publics existants : Une seule extension mesurée peut être faite par unité foncière.

Elle doit répondre aux conditions suivantes :

- Dans le cas d'une habitation existante de moins de 125 m² de surface de plancher, elle ne peut dépasser 25m² de surface de plancher,
- Dans le cas d'une habitation existante de 125 m² de surface de plancher et au-delà, elle ne pourra dépasser 20% de la surface de plancher existante et sera limitée à 30m² de surface de plancher." (Rappel : l'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.),
- Les annexes aux habitations existantes sont autorisées avec une implantation à 20 m maximum du bâtiment principal et maximum à 50 m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique sur un seul niveau et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol (total des annexes).

Dispositions particulières :

En secteur Nzh, les travaux et aménagement ne doivent pas compromettre la zone à dominante humide.

En secteur Nt, sont autorisés :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées,
- Les aménagements à vocation de loisirs et culturelle.

En secteur Nj, seuls sont admis les aménagements et constructions liées aux jardins d'agrément, les abris d'une surface inférieure à 20m² par unité foncière, extension comprise.

En secteur Nth

Les projets d'aménagement sont soumis aux dispositions identiques à la zone Nt, sous réserve de ne pas compromettre la zone à dominante humide.

Aucune nouvelle construction n'est autorisée.

Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N 2 : Volumétrie et implantation des constructions

En secteur Nj, la hauteur totale des abris de jardin est fixée à 3m50.

Article N 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Disposition des constructions :

- La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.
- L'orientation des constructions tient compte des conditions climatiques. Les bâtiments sont adossés aux vents dominants

Aspect extérieur des constructions :

- L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.
- Les couleurs sombres s'intègrent mieux car elles dominent dans le paysage. Les couleurs claires ou les couleurs trop vives, en raison du contraste qu'elles engendrent, sont fortement déconseillées.
- D'une manière générale, les soubassements doivent être le moins apparents possible. Si un soubassement doit rester apparent, ce qui est à éviter, sa hauteur ne devrait pas excéder 1 m.
- Elles doivent être recouvertes par un bardage en bois.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, n'excède pas 3 m 50.

Dispositions particulières :

En secteur Nj :

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

En limite d'urbanisation notamment entre le secteur Nj et la zone A ou N, on doit réaliser des haies avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage. Ce dispositif pourra être réalisé en limite de fond de parcelle.

Article N 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures

Les éventuelles clôtures devront être les plus discrètes et naturelles possible.

L'usage de toute clôture de type industriel ou préfabriqué (panneaux métalliques rigides à mailles soudées, soubassements béton ou autres), ainsi que les dispositifs d'occultant ou partiellement occultant, filets, claustras, remplissage bois de clôtures rigides à mailles soudées, etc ... est interdit.

Dispositions particulières :

Dans le secteur Nzh, les clôtures pleines sont interdites, elles seront constituées d'éléments bas d'une hauteur maximale de 40cm, permettant le passage de l'eau.

Constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine) sont soumis au permis de démolir.

Eléments paysagers repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du paysage) :

Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés dans leur intégralité et correctement entretenus :

- **Pour les haies**, taille d'entretien au lamier de préférence au broyeur.

- **Pour les vergers**, maintien de la strate herbacée, restauration des fruitiers selon les conseils du Parc Naturel Régional du Vexin.

A proximité des cours d'eau : Les débroussaillages et abattage systématique de la ripisylve sont proscrits au bénéfice d'un entretien à l'épaveuse par exemple ;
Gestion du recouvrement de la ripisylve de façon à obtenir une mosaïque équilibrée de zones en lumière et de zones d'ombre (régénération par endroits choisis).

- **Pour les forêts alluviales** : pas de coupe rase, pas de drainage, pas de plantation monospécifique en peupliers, favoriser la reconstitution de clairières intraforestières destinées à recréer des zones humides non boisées.

Pour les boisements : favoriser une gestion forestière alternative douce avec une gestion pied à pied ou par petites unités de gestion est à développer sur le long terme en favorisant la diversification des strates ;

Favoriser la mise en place d'ilots de vieillissement ou de senescence.

Article N 5 : Stationnement

En secteur Nth :

- les aires de stationnement devront être plantées. Les arbres pouvant être groupés pour former des écrans végétaux.
- la surface affectée au stationnement est d'une place pour 60 m² de surface de plancher sauf si la taille ou la configuration de la parcelle ne le permet pas. Il y aura obligation d'aménager un garage à vélos d'une superficie égale à 0,5% de la surface de plancher lorsque la surface de plancher dépassera 200 m².
- La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Au-delà de 5 places inclus, les parkings devront être équipés d'un système de traitement des hydrocarbures ou techniques alternatives.

Chapitre3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENTS RESERVES

Article N 5 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par les 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 des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1°/ Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Article N 6 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

Assainissement

- Eaux usées

Toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Les prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et l'extérieur des bâtiments doivent être respectées.

Cet arrêté s'applique à l'ensemble des bâtiments, qu'ils soient raccordés ou non à un réseau public de distribution d'eau potable.

Les postes électriques, réseaux et divers équipements

Lorsque les lignes préexistantes sont enterrées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront entourés de haies végétales.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement prévoir les fourreaux de raccordement. Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et 2 fourreaux supplémentaires pour faire face aux évolutions technologiques.

ANNEXES

Lexique national de l'urbanisme

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre I^{er} du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d' étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

1.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

GLOSSAIRE

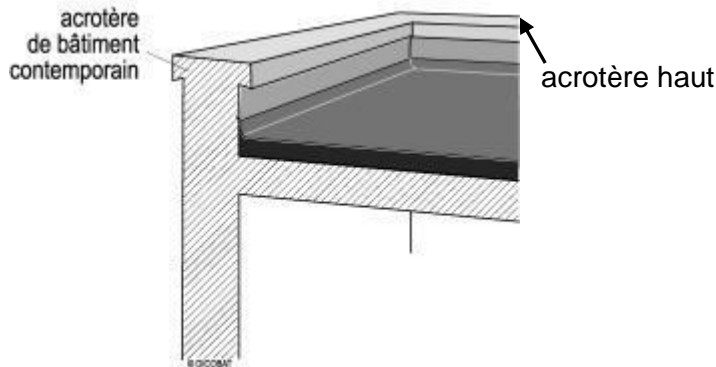
A

Accès

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

Acrotère

Muret masquant un toit plat ou une terrasse



Affouillements du sol

Extraction de terrain supérieure à 100 m² et dont la profondeur excède 2 mètres. Les affouillements et exhaussement directement liés aux constructions doivent être indiqués sur les autorisations demandées à l'occasion de cette opération (permis de construire et déclaration préalable).

Alignement : (voir aussi implantations des constructions)

Les ouvrages tels que balcons ou bow-windows peuvent être édifiés en saillie, sous réserve du respect du règlement de voirie.

A l'aplomb : se dit d'un élément dont l'axe vertical coïncide avec un autre élément.

Amélioration/Extension des constructions existantes

La notion d'amélioration correspond à des travaux sur construction existante, et non à des opérations de démolition/reconstruction. On entend par construction existante une construction édifiée avant la date d'opposabilité du présent P.L.U.

Les extensions quant à elles doivent être attenantes à la construction existante et ne peuvent conduire par leur ampleur ou leurs caractéristiques à dénaturer les constructions préexistantes, dont elles doivent demeurer l'accessoire.

Annexe : l'annexe est une construction autre que l'habitation mais qui répond à cet usage et dont l'affectation ne peut être modifiée sans autorisation. En ce sens elles ne peuvent avoir un accès direct sur le bâtiment d'habitation principal.

Ainsi les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc sont considérés comme des annexes.

Appentis : construction (ouverte ou fermée) présentant une toiture à un pan dont la ligne de faite prend appui sur une construction plus haute.

Arbre de haute tige : arbre feuillu ou conifère dont la hauteur atteint au moins 7 mètres à l'âge adulte.

Au droit de : se dit d'un élément dont l'axe en plan coïncide avec celui d'un autre élément.

Au nu de : se dit d'une partie d'élévation comprise dans le même plan qu'une autre partie ; **au même nu** : se dit de plusieurs parties d'élévation comprise dans le même plan (voir aussi "nu").

B

Baie : Une baie est une ouverture dans un mur fermée ou non (fenêtre ou porte). N'est pas considérés comme baie les châssis fixes à verres translucides et les ouvertures dont l'allège est située à plus de 2,60m au rez-de chaussée et 1,90m dans les étages par rapport au plancher intérieur

Balcon : Etroite plate-forme à garde-corps, non couverte, en surplomb (voir ce mot) devant une ou plusieurs baies.

C

Chaussée : partie centrale d'une rue sur laquelle circulent les véhicules. (voir aussi "emprise et plate-forme d'une voie").

Comble : partie de l'espace intérieur comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

D

Desserte d'un terrain : la desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins), et d'équipement en réseaux (eaux potable, assainissement, électricité...).

Destination : utilisation d'un immeuble en vue de laquelle il a été construit ou acquis. On distingue 5 destinations :

- ▶ Pour la destination « **exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- ▶ Pour la destination « **habitation** » : logement, hébergement ;
- ▶ Pour la destination « **commerce et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

► Pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

► Pour la destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

E

Égout de toiture : égout principal situé en bas de la partie la plus basse de la toiture.

Embrasure : espace libre aménagé dans l'épaisseur d'un mur pour recevoir une porte, une fenêtre.

Emprise au sol : l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Étage : l'étage est un espace habitable compris entre deux planchers consécutifs, c'est-à-dire qu'il a au moins la hauteur d'un homme debout, soit 1m80.

Espace Boisé Classé (EBC) : Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme sont repérés au plan par une trame spécifique.

En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres (art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme et en accord avec les orientations réglementaires du SDRIF, pages 40 et .f.1), lorsqu'ils sont:

Arbres dangereux, chablis ou morts ;

Dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé;

si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ; ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Espaces verts et espaces libres

Les surfaces perméables peuvent être réalisées sous forme de surfaces végétalisées sur dalle ou toits-terrasses

Les espaces libres de pleine terre présentent des épaisseurs de terre végétale supérieure ou égale à 2m50 ;

Les espaces résiduels ne peuvent être comptabilisés dans les espaces verts même s'ils sont engazonnés.

Exhaussement de sol : Remblaiement de terrain dont la superficie est supérieure à 100 m² et la hauteur excède 2 mètres

F

Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées et éléments composant la partie supérieure de la toiture.

H

Hauteur des constructions :

La hauteur maximale (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

1. l'égout du toit
2. le faîtage
3. l'accrotere

L

Limite séparative : ligne commune à deux propriétés privées

Limite séparative latérale : limite entre deux terrains, qui vient rejoindre la voie et emprise réalisée ou à réaliser par une personne publique ou la voie privée existante à la date d'approbation du PLU.

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements.

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale.

Limite de fond de parcelle : limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales. C'est une limite qui n'a aucun contact avec le domaine public. Par opposition, c'est la limite qui ne correspond pas aux limites séparatives et à l'alignement.

Lucarne : ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer le comble (voir ce mot) par une ou plusieurs fenêtres, c'est-à-dire des baies (voir ce mot) placées dans un plan vertical et leur encadrement.

L151-19 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

L151-23 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

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

M

Modénature : profils et dessins des moulures et corniches d'une façade (ornementation). Au sens large, la disposition générale et le dessin des menuiseries extérieures, des joints, les divisions des vitrages pour les façades font partie de la modénature.

Mur bahut : muret bas servant de base à un système de clôture (grille, grillage...) ;

N

Nu : Surface plane d'un mur, abstraction faite des saillies.

Niveau : Le nombre de niveaux d'une construction peut être indiqué sous la forme : R+X+(Comble ou Attique)

Il comprend :

R = le rez-de-chaussée

X = le nombre d'étages supérieurs,

Le niveau éventuel de comble

Ne sont pas comptés dans le nombre de niveaux des constructions indiqué les sous-sols sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas de plus de 1 mètre de niveau du sol extérieur.

O

Opérations d'aménagement d'ensemble :

Une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches de plusieurs logements, bureaux, commerces ou activités artisanales, et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire).

P

Pan coupé : pan de mur qui remplace théoriquement l'angle abattu de la rencontre de deux murs.

Pleine terre : un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il présente une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 2m50. A défaut d'une infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol cette épaisseur permet une évaporation progressive des eaux de pluie et limite le phénomène de ruissellement.

Propriété : une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'unité foncière (voir ce mot)

R

R 111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

R151-21 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

S

Secteur : c'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : Ap, secteur Agricole dans lequel les destinations autorisées seront différentes de celles de la zone A).

Servitudes d'utilité publique : les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont visées par l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme. Mises en œuvre par les services de l'Etat elles s'imposent aux autorités décentralisées lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Elles figurent en annexes au PLU.

Sol naturel avant travaux : sol naturel qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction, objet du permis de construire.

Soubassement : partie massive d'un bâtiment, construite au sol et ayant pour fonction réelle ou apparente de surélever les parties supérieures.

Souche : maçonnerie d'un conduit de cheminée située au dessus de la toiture.

Sous-Sol : En architecture, on appelle **sous-sol** toute pièce ou étage qui est en dessous du rez-de-chaussée d'un édifice, et donc qui est majoritairement ou entièrement en dessous de la surface du sol.

Surface perméable : Partie d'un terrain recouverte par tout type de revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol.

Surplomb : élément ou partie d'élément dont le nu est en avant du nu d'un élément ou d'une partie placée en dessous. On appelle encorbellement le surplomb qui est porté par une suite de supports.

T

Terrain : un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire

Terrain ou unité foncière :

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

U

Unité foncière : (voir terrain)

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent strictement à un même propriétaire.

V

Voie (sens générale) :

Une voie est un accès desservant plus d'un lot ou plus d'une unité foncière. Elle peut être privée ou publique. La limite entre la voie privée ou publique et une unité foncière forme l'alignement.

Voie en impasse

l'accès particulier est la partie de terrain » qui dessert une propriété à partir du domaine public ou d'une voie privée.

Z

Zonage : Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UB, N, A...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

Zone :

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : U, N, A,...)

RAPPEL CODE CIVIL

Plantations et voisinage

Articles 670 à 673 du Code Civil

Le Code Civil indique dans son art. 671 :

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers. »

PREAMBULE

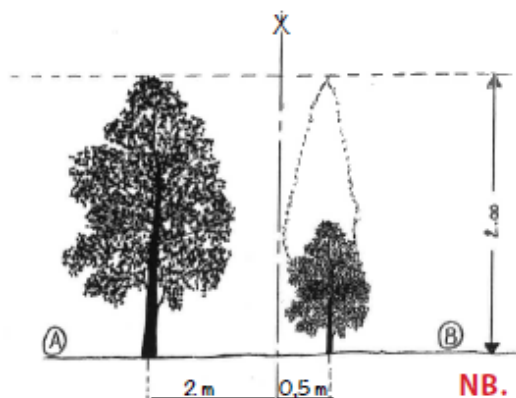
Vous ne pouvez pas faire de plantations trop près de la propriété du voisin. Afin de préserver les relations de bon voisinage et d'éviter les conflits engendrés par une branche qui dépasse sur la parcelle voisine, des racines qui endommagent le mur voisin, ..., des règles de plantations doivent être respectées.

Ainsi avant de planter, il convient **de se renseigner auprès de l'Administration (Mairie, Chambre d'Agriculture, Préfecture) pour connaître les règlements et les usages locaux et/ou, le cas échéant, consulter le règlement, cahier des charges du lotissement ou le règlement de copropriété ; à défaut, il faut se référer au Code Civil qui impose des règles de plantations.**

LES REGLES ?

Il s'agit donc des plantations **non mitoyennes**, qui concernent les arbres, les arbustes et arbrisseaux. Les autres plantations comme les fleurs, les vignes, ... ne sont pas concernées.

Ainsi, s'il n'existe pas de règles locales, c'est le code civil qui devra être respecté ; il faudra que les arbres, arbustes et arbrisseaux soient plantés à une distance minimale de **0,50 mètre si leur hauteur ne dépasse pas 2 mètres ; au delà de cette hauteur**, ils devront être plantés à une distance minimale de **2 mètres**.



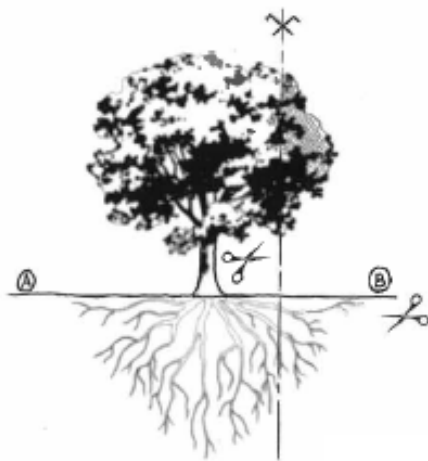
La distance se mesure à partir du milieu du tronc. La hauteur est mesurée au niveau du sol (si les deux terrains sont à des niveaux différents, la hauteur se mesure par rapport au niveau du terrain sur lequel l'arbre est planté).

NB. : L'arbre est un être vivant, il faut donc prévoir son évolution et le planter, en fonction de son futur développement, au bon endroit.

CE QUI EN DÉCOULE

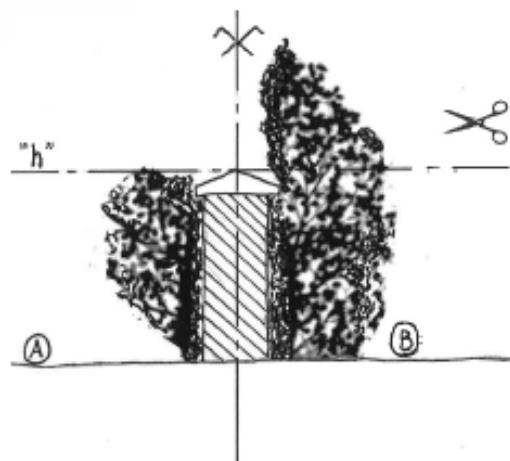
* Le voisin peut exiger que les plantations non conformes à ces règles soient arrachées ou réduites pour être à la hauteur réglementaire.

* Lorsque les branches surplombent le terrain du voisin, ce dernier peut obliger à les faire couper (il ne peut pas les couper lui-même). Il ne peut pas cueillir les fruits portés par ces branches mais seulement ramasser les fruits tombés naturellement sur son terrain.



* Par contre, si les racines, ronces ou brindilles colonisent sa propriété, le voisin peut les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

* Les arbres et arbustes peuvent être plantés sans respecter ces distances mais ils doivent l'être en espalier et ne doivent pas dépasser la crête du mur.



Le Code Civil :

- art. 672 :

«Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire. Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.»

- art. 673 :

«Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent. Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative. Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible.»

Définition de l'espalier : Rangée d'arbres (généralement fruitiers) dont les branches sont étendues, couchées, dressées contre un mur et assujetties soit avec des clous, soit par un treillage.

DES PRECISIONS

Rappel : Les règles (vues précédemment) s'appliquent aux **terrains privés** et pour les haies **non mitoyennes**.

Mitoyenneté d'une haie :

- après **accord entre voisins** une haie d'arbres ou d'arbustes peut être plantée sur la limite séparative servant ainsi de **clôture mitoyenne**. Les frais de mise en oeuvre, l'entretien et la récolte, le cas échéant, sont alors partagés.

Plantations en bordure des voies, d'espaces et de réseaux publics :

Les conditions et les distances de plantations aux abords des voies, espaces et réseaux publics sont dictées par :

- *le Code de la Voirie Routière,*
- *le Code Rural et de la Pêche Maritime,*
- *le Code Forestier,*
- *des lettres ministérielles,*
- *des arrêtés préfectoraux*
- *des arrêtés municipaux.*

Ces règles peuvent être différentes en fonction du type et du lieu du domaine public (chemin, route, carrefour, virage, cours d'eau, ligne électrique, voie de chemin de fer, ...) et du type de plantation (arbres, haies). **Il est donc indispensable de se renseigner auprès de la Mairie avant toute plantation en bordure du domaine public.**

Par exemple, en règle générale, il faudra respecter une distance de **2 mètres** pour planter **une haie** en bordure d'une **route départementale** et de **6 mètres** pour planter **un arbre** en bordure de cette même route.

Servitude de plantation : Il y a servitude quand :

- lors d'une division de parcelle en vue d'une vente, le nouveau propriétaire du lot devra **supporter** la présence des arbres même s'ils ne respectent plus la distance réglementaire ;
- lorsque les propriétaires successifs n'ont pas réagi pendant 30 ans à l'implantation à une distance non conforme d'arbres ; **c'est la prescription trentenaire.**

L'existence d'une servitude de plantation ne supprime pas l'obligation d'élagage des branches qui dépassent chez le voisin (droit d'élagage imprescriptible).

Réglementation des Vues et des Jours et de la servitude

Articles 675 à 680bis du Code Civil. Ces règles de distances s'appliquent uniquement en cas de propriétés contigües.

PREAMBULE

Pour préserver **l'intimité de chacun**, le Code Civil impose des règles de distances minimales pour créer des ouvertures. On ne doit pas pouvoir voir chez le voisin. **Ces règles ne s'appliquent pas si l'ouverture donne sur la voie publique.**

Il est interdit de créer une ouverture occasionnant une Vue (quelle qu'elle soit) sans respecter la distance légale. Cependant, il est possible de créer un Jour pour laisser passer la lumière en respectant certaines conditions.

Il est donc nécessaire de préciser la définition :

- de la Vue et du Jour
- de la vue «droite» et de la vue «oblique»

DEFINITIONS

LA VUE : C'est une ouverture qui permet de voir à l'extérieur et qui laisse passer la lumière et l'air ; ainsi sont considérées comme des vues : les fenêtres, les portes-fenêtres, les baies vitrées, les velux (permettant une vue sur le terrain voisin), un balcon, une terrasse.

LE JOUR : C'est une ouverture qui ne laisse passer que la lumière mais pas l'air, elle ne s'ouvre pas et ne permet pas de voir ; elle doit donc être à verre dormant et opaque avec un treillis à maillage dont les mailles auront 10 cm d'ouverture minimum.

LA VUE DROITE : Elle permet de voir directement chez le voisin sans tourner la tête.

LA VUE OBLIQUE : Il faut tourner la tête pour voir chez le voisin.

LE CODE CIVIL

Les articles suivants du Code Civil imposent des règles de distance pour la création d'une ouverture.

Art. 675. «L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.»

Art. 676. «Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant. Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.»

Art. 677. «Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.»

Art. 678. «On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage.»

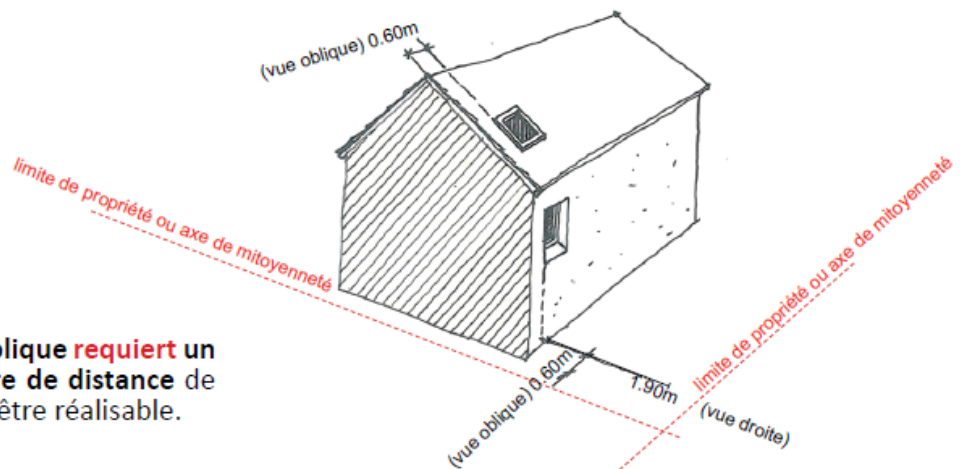
Art. 679. «On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.»

Art. 680. «La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents, se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.»

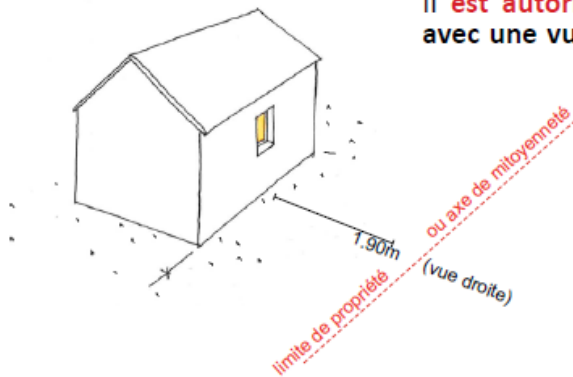
Art. 680bis. «Les limitations légales imposées aux voisins par la présente section ne sont pas applicables aux propriétés situées le long de voiries publiques et chemins de fer qui appartiennent au domaine public.»

Il est **interdit** de pratiquer des ouvertures même à verre dormant dans le mur mitoyen. Aucune Vue ne peut être créée sans respecter ces distances.

La création d'une **vue oblique** requiert un minimum de **0,60 mètre** de distance de la parcelle voisine pour être réalisable.



Il est **autorisé** de créer une ouverture avec une vue droite à **1,90 m** minimum.



Si ces distances ne sont pas respectées, **seuls des Jours** pourront alors être aménagés à une **hauteur minimale de 2,60 m en rez-de-chaussée** et de **1,90 m à l'étage**.

chassis fixes ou pavés verre
(mise en œuvre au nu extérieur)

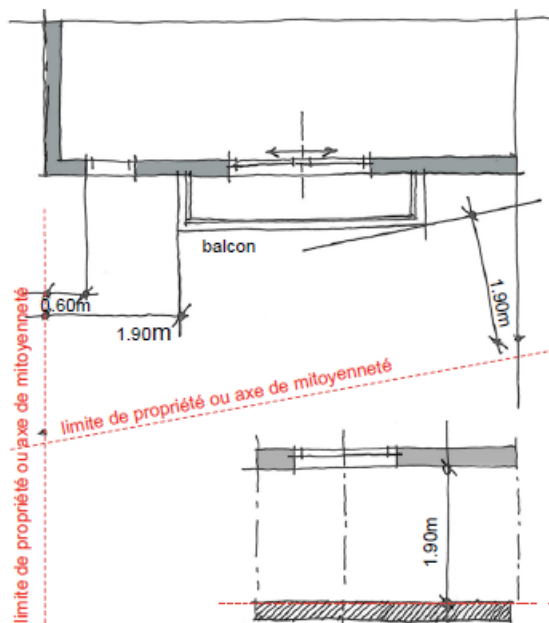


Il peut être dérogé à ces règles avec l'accord du voisin ce qui entraînera une servitude de vue.

NB. : La règle locale dans le document d'urbanisme (**POS ou PLU**) de la commune peut être plus contraignante ; il peut, par exemple, être imposé un retrait de 3 mètres de la limite séparative pour pouvoir construire.

DES PRECISIONS

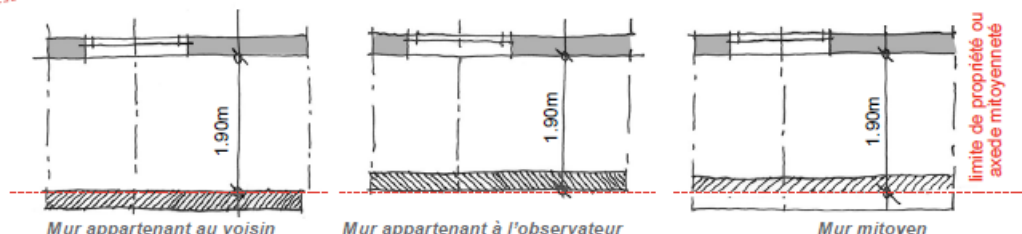
Comment calculer les distances ?



Pour la vue droite : la mesure se fait à partir du parement extérieur de l'ouverture, du rebord extérieur du balcon ou de la terrasse jusqu'à la limite séparative.

Pour la vue oblique : en se plaçant à l'angle de l'ouverture la plus proche de la propriété voisine.

Si la limite séparative est un mur qui vous appartient, la distance est calculée entre l'ouverture et la partie du mur située du côté de la propriété voisine ; en cas de mur mitoyen, la distance est calculée entre l'ouverture et le milieu de l'épaisseur du mur.



NB. : Lorsque deux propriétés sont séparées par un espace commun (ruelle, chemin, cour, rivière...) la distance légale de 1.90m ne se compte pas à partir du milieu de cet espace commun mais de la limite opposée.

Le Code Civil précise qu'il n'est pas obligatoire de respecter ces distances quand, soit :

- l'ouverture donnera sur la voie publique,
- la partie du terrain sur lequel s'exercera la vue est grevée d'une servitude de passage,
- l'ouverture donnera sur un mur aveugle ou sur un toit fermé,
- l'ouverture donnera sur une parcelle de terrain en indivision,
- l'ouverture pratiquée sur le toit ne permettra de voir que le ciel,

LA SERVITUDE DE VUE

Il y a une servitude de vue quand une ouverture est créée en deçà de la distance réglementaire et que le voisin ne peut pas s'y opposer car il y a :

- Un accord entre voisins : Il est possible de déroger aux obligations légales en établissant une convention entre voisins, autorisant à créer des ouvertures à une distance inférieure à la distance légale. Si cet accord est déposé chez un notaire pour publication à la Conservation des hypothèques, il s'appliquera aux futurs acquéreurs ; sinon, il s'appliquera uniquement aux propriétaires signataires.

- Une prescription trentenaire : Si votre voisin a créé une ouverture sans respecter les distances légales et que vous ne réagissez pas pendant 30 ans en l'assignant en justice, il acquiert alors une servitude de vue pour cette ouverture.

- Une division de propriété : Si un propriétaire divise son terrain en 2 parcelles et qu'une ouverture se situe en deçà des distances légales, l'acquéreur de la parcelle issue de la division devra supporter une servitude de vue.

PALETTE VEGETALE

Liste des végétaux

Nous proposons une liste non exhaustive. La liste propose des essences indigènes et nous recommandons d'exclure de planter des essences non locales (thuyas...). Nous rappelons que ces essences non locales ne participent pas à l'identité végétale de la commune.

ENTITÉ 1 – Un paysage agricole offrant des panoramiques sur le grand paysage de la vallée



HAIES / FORME LIBRE

On favorisera des essences au système racinaire profond afin de fixer les terres. Ces essences doivent accompagner les végétaux existants implantés autour de ces poches agricoles. Ces essences accompagneront aussi les lisières forestières

Les espèces au potentiel allergisant selon les critères du RNSA (Réseau National de Surveillance Aérobiologique) sont identifiés comme il suit : **arbre**

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| - Aubépines | - <i>Crataegus x monogyne</i> |
| - Amélanchier vulgaire | - <i>Amelanchier ovalis</i> |
| - Aulne glutineux | - <i>Alnus glutinosa</i> |
| - Buis commun | - <i>Buxus sempervirens</i> |
| - Charme commun | - <i>Carpinus betulus</i> |
| - Châtaignier | - <i>Castanea sativa</i> |
| - Chêne pédonculé - | - <i>Quercus robur</i> |
| - Cormier | - <i>Sorbus domestica</i> |
| - Cornouiller mâle - | - <i>Cornus mas</i> |
| - Cornouiller sanguin | - <i>Cornus sanguinea</i> |
| - Noisetier Coudrier | - <i>Corylus avellana</i> |
| - Eglantier | - <i>Rosa canina</i> |
| - Erable champêtre - | - <i>Acer campestre</i> |
| - Frêne | - <i>Fraxinus excelsior</i> |
| - Fusain d'Europe - | - <i>Euonymus europaeus</i> |
| - Hêtre commun - | - <i>Fagus sylvatica</i> |
| - Houx commun | - <i>Ilex aquifolium</i> |
| - Merisier - | - <i>Prunus avium</i> |
| - Néflier | - <i>Mespilus germanica</i> |
| - Poirier sauvage | - <i>Pyrus pyraeaster</i> |
| - Pommier sauvage | - <i>Malus sylvestris</i> |
| - Prunellier | - <i>Prunus spinosa</i> |
| - Sorbier des oiseleurs | - <i>Sorbus aucuparia</i> |
| - Sureau noir | - <i>Sambucus nigra</i> |
| - Tilleul à petites feuilles - | - <i>Tilia cordata</i> |
| - Viorne obier | - <i>Viburnum opulus</i> |

ENTITÉ 2 – Un paysage humide en fond de vallée

Ces essences doivent accompagner le tissu végétal existant dans les fonds de vallées et les milieux humides :

- | | |
|-----------------------------|---------------------------|
| - Aulne glutineux | - <i>Alnus glutinosa</i> |
| - Bourdaine | - <i>Rhamnus frangula</i> |
| - Saule | - <i>Salix alba</i> |
| - Saule blanc | - <i>Salix alba</i> |
| - Saule cendré | - <i>Salix cinerea</i> |
| - Saule des vanniers | - <i>Salix viminalis</i> |



Plantes humides :

- | | |
|------------------------------|------------------------------|
| - Laîche des marais | - <i>Carex acutiformis</i> |
| - Laîche faux souchet | - <i>Carex pseudocyperus</i> |
| - Iris des marais | - <i>Iris pseudoacorus</i> |
| - Jonc courbé | - <i>Juncus inflexus</i> |
| - Salicaire | - <i>Lythrum salicaria</i> |
| - Scribe des étangs | - <i>Scirpus lacustris</i> |
| - Massette à larges feuilles | - <i>Typha latifolia</i> |



ENTITÉ 3 – Le tissu rural de la commune

Vous trouverez ci-dessous une palette végétale évoquant le milieu rural.



LES JARDINS PRIVÉS ET ESPACES PUBLICS

L'impact des jardins privés sur l'espace public en tant que prolongation visuelle est indispensable. On privilégiera une palette variée, fleurie et cohérente avec le caractère architectural et rural (essences locales). Néanmoins les espèces ornementales doivent être limités aux jardins et aux espaces publics, ces espèces ne doivent pas coloniser les milieux naturels.

HAIES TAILLÉES

Nous privilégions le choix de la haie libre pour caractériser les espaces privatifs en centre-bourg. Néanmoins dans des cas particuliers (historique, continuité de l'existant, cœur de commune, accompagnement de la structure des bâtiments...) peuvent justifier l'utilisation de haies taillées (environ 1.2 à 1.5 m de hauteur).

Les essences privilégiées pour cette utilisation sont les suivantes :

- | | |
|--------------------------|--------------------------------|
| - Buis | - <i>Buxus sempervirens</i> |
| - Charmes | - <i>Carpinus betulus</i> |
| - Hêtre | - <i>Fagus sylvatica</i> |
| - Chevrefeuille des bois | - <i>Lonicera periclymenum</i> |
| - Troène | - <i>Ligustrum vulgare</i> |



ARBRES ISOLES OU DANS LES HAIES LIBRES

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| - Alisier blanc | - <i>Sorbus aria</i> |
| - Alisier torminal | - <i>Sorbus torminalis</i> |
| - Aulne glutineux | - <i>Alnus glutinosa</i> |
| - Charme commun | - <i>Carpinus betulus</i> |
| - Châtaignier | - <i>Castanea sativa</i> |
| - Chêne sessile | - <i>Quercus petraea</i> |
| - Chêne pédonculé | - <i>Quercus robur</i> |
| - Erable champêtre | - <i>Acer campestre</i> |
| - Frêne | - <i>Fraxinus excelsior</i> |
| - Hêtre commun - | - <i>Fagus sylvatica</i> |
| - Merisier | - <i>Prunus avium</i> |
| - Poirier sauvage | - <i>Pyrus pyraster</i> |
| - Pommier sauvage | - <i>Malus sylvestris</i> |
| - Prunellier - | - <i>Prunus spinosa</i> |
| - Sophora | - <i>Sophora japonica</i> |
| - Sorbier des oiseleurs | - <i>Sorbus aucuparia</i> |
| - Tilleul à petites feuilles - | - <i>Tilia cordata</i> |

ARBUSTES / VIVACES

Nous proposons un profil en forme libre sur les extensions de la commune. Cette limite végétale affirmera l'évolution architecturale de la commune et son insertion dans le grand paysage :

- | | |
|--------------------------|--------------------------------|
| - Amélanchier vulgaire | - <i>Amelanchier ovalis</i> |
| - Aubépine | - <i>Crataegus monogyna</i> |
| - Buis - | - <i>Buxus sempervirens</i> |
| - Chèvrefeuille des bois | - <i>Lonicera periclymenum</i> |
| - Cornouiller mâle | - <i>Cornus mas</i> |
| - Cornouiller sanguin | - <i>Cornus sanguinea</i> |
| - Deutzia | - <i>Deutzia</i> |
| - Eglantier | - <i>Rosa canina</i> |
| - Framboisier | - <i>Rubus idaeus</i> |
| - Fusain d'Europe - | - <i>Euonymus europaeus</i> |
| - Groseilliers à fleurs | - <i>Ribes sanguineum</i> |
| - Hortensias | - <i>Hydrangea Annabelle</i> |

- | | |
|-------------------|---------------------------------|
| - Houx - | - <i>Ilex aquifolium</i> |
| - Laurier tin | - <i>Viburnum tinus</i> |
| - Lilas | - <i>Syringa vulgaris</i> |
| - Murier sauvage | - <i>Rubus fruticosus</i> |
| - Néflier | - <i>Mespilus germanica</i> |
| - Noisetiers - | - <i>Corylus avellana</i> |
| - Prunellier | - <i>Prunus spinosa</i> |
| - Sureau noir | - <i>Syringa Sambucus nigra</i> |
| - Troène commun - | - <i>Ligustrum vulgare</i> |
| - Viorne obier | - <i>Viburnum opulus</i> |



INVASIVES – LES ESPECES NÉFASTES À LA BIODIVERSITÉ

Les essences dites invasives se caractérisent pas des végétaux exotiques, entraînent des changement de composition et de fonctionnement des écosystèmes par leur prolifération. D'autres problèmes peuvent s'ajouter aux nuisances écologiques: d'ordre économique (gêne de la navigation, de la pêche, des cultures et des loisirs) et d'ordre sanitaire (toxicité, allergies...)

La liste suivante est inspirée des travaux de Serge Muller (2004) et de Lavergne (CBN Mascarin), cete liste ajustée à la région ile de France identifie plusieurs catégories de nuisance. Les catégories 2,4 et 5 sont considérées comme problématiques et ne doivent pas être introduites dans les aménagements :

CATEGORIE 2 – ESPECES INVASIVES EMERGENTES :

Taxon invasif émergent dont l'ampleur de la propagation n'est pas connue ou reste^[SEP] encore limitée, présentant ou non un comportement invasif (peuplements denses et^[SEP] tendance à l'extension géographique rapide) dans une localité et dont le risque de^[SEP] prolifération a été jugé fort par l'analyse de risque de Weber & Gut ou cité comme invasive.

- | | |
|---------------------------------|---|
| - Ambrosie à feuilles d'Armoise | - <i>Ambrosia artemisiifolia</i> L. |
| - Azolla fausse-fougère | - <i>Azolla filiculoides</i> Lam. |
| - Bident à fruits noirs | - <i>Bidens frondosa</i> L. |
| - Crassule de Helms | - <i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne |
| - Elodée dense | - <i>Egeria densa</i> Planch. |
| - Elodée du Canada | - <i>Elodea canadensis</i> Michx. |
| - Epilobe cilié | - <i>Epilobium ciliatum</i> Raf. |

- | | |
|---------------------------|---|
| - Balsamine de Balfour | - <i>Impatiens balfouri</i> Hook.f. |
| - Balsamine du Cap | - <i>Impatiens capensis</i> Meerb. |
| - Balsamine de l'Himalaya | - <i>Impatiens glandulifera</i> Royle |
| - Grand lagarosiphon | - <i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss |
| - Jussie à grandes fleurs | - <i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet |
| - Jussie | - <i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven |
| - Mahonia faux-houx | - <i>Mahonia aquifolium</i> (Pursh) Nutt. |
| - Myriophylle aquatique | - <i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc. |
| - Laurier-cerise | - <i>Prunus laurocerasus</i> L. |
| - Renouée de Sakhaline | - <i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai |
| - Rhododendron des parcs | - <i>Rhododendron ponticum</i> L. |

CATEGORIE 4 – ESPECES LOCALEMENT INVASIVES

Taxon localement invasif, n'ayant pas encore colonisées l'ensemble des milieux naturels^[1] non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominant ou co-dominant dans^[1] ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des^[1] populations et les communautés végétales envahies.

- | | |
|--------------------------------|--|
| - Ailante glanduleux | - <i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle |
| - Elodée à feuilles étroites | - <i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John |
| - Berce du Caucase | - <i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier |
| - Hydrocotyle fausse-renoncule | - <i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f. |
| - Lentille d'eau minuscule | - <i>Lemna minuta</i> Kunth |
| - Cerisier tardif | - <i>Prunus serotina</i> Ehrh. |

CATEGORIE 5 – ESPECES INVASIVES

Taxon invasif, à distribution généralisée dans les milieux naturels non ou faiblement^[1] perturbés potentiellement colonisables, dominant ou co-dominant dans ces milieux et ayant^[1] un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les^[1] communautés végétales envahies.

- | | |
|------------------------|--|
| - Renouée du Japon | - <i>Reynoutria japonica</i> Houtt |
| - Renoué de Bohème | - <i>Reynoutria x bohemica</i> Chrték & Chrtkova |
| - Robinier faux-acacia | - <i>Robinia pseudoacacia</i> L. |

