



# FRENEUSE

*Plan Local d'Urbanisme*

## RÈGLEMENT

**Document approuvé par délibération  
du conseil municipal le**

**Le Maire**



## SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	3
DISPOSITIONS GENERALES .....	4
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE - UA .....	9
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE - UD .....	17
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE - UG .....	26
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE - UH .....	35
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE - UI .....	43
TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER - 2AU .....	54
TITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE - A .....	56
TITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE - N .....	63

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R.123-4 à R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

### **Article 1 : Champ d'application territorial du règlement**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de FRENEUSE, département des Yvelines (78) et à toute construction faite dans un cadre légal de déclaration aux autorités compétentes.

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :

- R. 111-1 : Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.  
Toutefois :
  - a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
  - b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.
- R. 111-2 : 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.
- R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R. 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- R. 111-21 : 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.

2. Les périmètres visés à l'article R123-11, qui ont effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'informations, sur les documents graphiques.
3. Les articles L.424-1, L.102-13 et L.153-11 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
4. L'article L421-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique
5. Les servitudes d'utilité publique

### **Article 3 : Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

#### Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

#### Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

#### Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A.

#### Les zones naturelles

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

Le plan du règlement comporte aussi les dispositions suivantes :

#### Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes du présent dossier.

#### Éléments remarquables du paysage (L151-19 du code de l'urbanisme) :

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.

Éléments remarquables du paysage d'intérêt écologique (L151-23 du code de l'urbanisme) :

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

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

Mixité sociale (L.151-15 du code de l'urbanisme)

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Secteur à risque (R123-11 b du code de l'urbanisme)

Article R123-11 b : « *Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu : Les secteurs où les nécessités (...) de la protection contre (...) l'existence (...) de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols* ».

**Article 4 : Adaptations mineures**

L'article L.152-3 du code de l'urbanisme les définit comme suit : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

**Article 5 : Champ d'application des articles 1 à 13**Les articles 1 à 13 du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définis par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

**RAPPELS ET DEFINITIONS :**

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

- Sont considérées comme annexes aux habitations : les abris de jardins, les abris à bois, les barbecues, les abris pour animaux, les constructions pour le stationnement couvert (garage...), atelier (bricolage, peinture...), kiosque. Les annexes sont des constructions soit non contiguës au bâtiment principal soit contiguës mais sans accès intérieur direct (porte) entre les deux constructions. Les annexes doivent être un complément à la construction principale et ont une emprise au sol limitée.
- Par définition les accès permettent de desservir une construction. Les voiries (privées ou publiques) desservent plusieurs constructions.
- Le comble est le volume compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment. La hauteur du pied droit, compris entre l'égout du toit des combles et le plancher des combles doit présenter une hauteur inférieure ou égale à 1,3 mètre. Un seul niveau d'habitation est autorisé dans ce volume.
- Rappels réglementaires en matière d'usage et d'occupation du domaine fluvial (DPF) :  
 Article L2122-1 : Nul ne peut, sans disposer d'un titre l'y habilitant, occuper une dépendance du domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 ou l'utiliser dans des limites dépassant le droit d'usage qui appartient à tous.  
 Article L2122-2 : L'occupation ou l'utilisation du domaine public ne peut être que temporaire.  
 Article L2124-8 : Aucun travail ne peut être exécuté, aucune prise d'eau ne peut être pratiquée sur le domaine public fluvial sans autorisation du propriétaire de ce domaine. Les décisions d'autorisation fixent les dispositions nécessaires pour assurer notamment la sécurité des personnes et la protection de l'environnement.

Eléments d'information - Risques et nuisances :

- Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci après :
  - Risque inondation pluviale (PPRi) : Dans les secteurs soumis aux aléas d'inondations, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé et annexé au présent PLU.
  - La carte « Retrait – gonflements des sols argileux » annexée au présent Plan Local d'Urbanisme matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait – gonflements des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.
  - Zone de sensibilité archéologique : une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique. Il convient de se référer à la carte des éléments patrimoniaux du rapport de présentation.  
 En application de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
  - Le point de captage de Galicet est un forage de 20,8 m de profondeur sur 1500mm de diamètre. Il est situé sur un aquifère crayeux. Dans le périmètre de protection immédiat, seuls les dépôts liés à l'exploitation du captage sont autorisés. Dans le périmètre rapproché, les excavations de 2m de profondeur sont interdites, les forages

hors Adduction d'Eau Potable le sont également, tout comme le stockage d'engrais liquides, d'hydrocarbures et de fumier. L'épandage de boues n'est pas permis et la quantité d'azote résiduel est réglementée. Dans le périmètre éloigné sont interdits: excavations de plus de 5m, autre forage. Les stockages d'engrais et de fumier doivent être faits sur une plateforme étanche, les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) sont interdites, le stockage d'hydrocarbures se fera dans des enceintes double enveloppe. Enfin les habitations devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

- Voies bruyantes : Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et n°95-21.
- Canalisation de distribution et de transport de gaz : La commune est concernée par les canalisations de gaz Mantes-Freneuse et Jeufosse-Freneuse, ainsi que par 3 antennes du poste de détente. Tout projet situé dans les zones de dangers significatifs, graves ou très graves devra respecter les dispositions basées sur l'arrêté du 29 septembre 2005. Le gestionnaire de ces ouvrages est GRT gaz Région Val de Seine, agence Ile de France Nord.
- Démolition : Le conseil municipal a décidé par délibération que conformément aux dispositions des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal ainsi que les éléments protégés et identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir excepté celles prévues à l'article R.421-29 du Code de l'Urbanisme.
- Clôture : Le conseil municipal a décidé par délibération que, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable.
- Réseau d'eau potable : Le gestionnaire du réseau d'eau potable est le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Région de Bonnières (SIERB). Les modalités de gestion du réseau d'eau potable sont fixées par le gestionnaire.  
Le plan du réseau d'eau de la commune est consultable dans les Annexes du PLU. Pour tous renseignements, se rapprocher des services techniques de la commune et/ou des services compétents de la SMERB.
- Réseau d'assainissement : Le gestionnaire du réseau d'assainissement est Communauté de Communes des Portes de l'Ile de France (CCPIF). Les modalités de mise en place de l'assainissement sont fixées par le gestionnaire.  
Le plan du réseau d'assainissement de la commune est consultable dans les Annexes du PLU. Pour tous renseignements, se rapprocher des services techniques de la commune et/ou des services compétents de la CCPIF.
- Déchets : Le gestionnaire du traitement des déchets est Communauté de Communes des Portes de l'Ile de France (CCPIF). Pour tous renseignements sur le ramassage et le tri, se rapprocher des services techniques de la commune et/ou des services compétents de la CCPIF.

## TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE - UA

### **Article 1 – UA : occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage agricole et/ou forestier.
- Les dépôts, stockages et décharges de toutes natures à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
- Les résidences mobiles d'habitat.
- Les résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs d'attractions.
- Les golfs.
- Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles définies à l'article UA2.
- La démolition des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

### **Article 2 – UA : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les occupations ou utilisations du sol en zone inondable à conditions qu'elles respectent les prescriptions particulières spécifiées par le règlement du PPRi.
- Les constructions et installations à usage artisanal, d'entrepôt, de commerce, et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence de constructions destinées à l'habitation,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Au titre de l'article L.151-15 de code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone UA, tout projet de construction devra comporter un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux dans les conditions suivantes :
    - De 0 à 4 logements créés : pas d'obligations
    - Au-delà de 4 logements créés et par tranche de 4 logements entamée : 1 logement locatif social.
  - Les annexes si elles ne dépassent pas 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol et une hauteur de 3,50 mètres hors tout. Cette disposition ne concerne pas les piscines.
  - Les extensions si elles ne dépassent pas 30% de la surface de plancher initiale.
  - Cas particuliers des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :
    - Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

### **Article 3 – UA : accès et voiries**

- Par définition les accès permettent de desservir une construction. Les voiries (privées ou publiques) desservent plusieurs constructions.

#### Accès :

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès sont interdits sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### Voiries

- Les voiries à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.
- Les voiries à créer devront être d'une largeur minimum de 4,50 mètres et devront soit se relier à une voirie existante et de gabarit similaire ou supérieure soit se finir par une place de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.

#### **Article 4 – UA : desserte par les réseaux**

##### A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation

##### B. Assainissement :

- Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique, un dispositif individuel est admis à condition qu'il respecte la réglementation en vigueur.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel.

##### C. Eaux pluviales :

- L'infiltration des eaux pluviales devra être réalisée sur la parcelle d'accueil du projet par tout dispositif approprié (tranches absorbantes, revêtement perméables, puisard...).
- Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

##### D. Réseaux secs :

- Les réseaux secs (électricité, téléphonie, communications électroniques type fibre ou adsl...) devront être enterrés sauf contrainte technique.
- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.

#### **Article 5 – UA : caractéristiques des terrains.**

- Non réglementé.

#### **Article 6 – UA : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le présent article s'applique aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile et à toutes emprises publiques.

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.

##### Règle générale

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

##### Cas particuliers

- Les constructions peuvent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement des voies, lorsqu'un mur plein d'au moins 2 mètres est réalisé ou maintenu le long de l'emprise publique.
- Les extensions, les annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les piscines non couvertes sont dispensés des dispositions générales ci-dessus. Toutefois leur

implantation devra se faire avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement des voies.

- Dans l'ensemble des secteurs de la zone UA, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques mentionnées ci après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

### **Article 7 – UA : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### Règle générale

- Les constructions principales devront s'établir sur au moins une limite séparative latérales.
- Si la construction observe un recul par rapport aux autres limites séparatives, ce dernier sera au moins égal à 4 mètres

#### Cas particuliers

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction en conservant une architecture similaire.
- Les constructions annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximale hors tout de 3,5 mètres, ainsi que les piscines non couvertes pourront être implantées en limite séparative ou être éloignées de la limite séparative d'une distance minimale de 1 m.
- En cas de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes, des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de cet article peuvent être admises dans la limite de 0,20 m. Cette norme peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature des façades à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

### **Article 8 – UA : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

- A moins qu'elles ne soient contiguës, toute construction, hors annexe, devra observer un recul d'au moins 8 mètres des autres constructions situées sur la même unité foncière.

### **Article 9 – UA : emprise au sol**

- Non réglementé

### **Article 10 – UA : hauteur maximale des constructions**

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Règle générale

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toit ou à 9 mètres au faîtage (R+1+C : rez-de-chaussée avec un étage et des combles).
- En cas de combles, le pied droit devra présenter une hauteur inférieure ou égale à 1,3 mètre.

Cas particuliers

- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur des annexes est fixée à 3,50 mètres hors tout.
- En cas de réfection, extension adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

**Article 11 – UA : aspect extérieur**

- 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 (Article R111-21 du code de l'urbanisme).
- Les constructions s'inspireront du cahier de recommandations architecturales annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Par ailleurs, les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les éléments bâtis existants identifiés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme pourront faire l'objet de travaux à condition que ceux-ci évitent toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

A. Réhabilitation des constructions existantes:

- La pierre apparente est déconseillée.
- Le crépi sera prioritairement utilisé.
- Les couleurs utilisées en façades seront de teinte beige, sable, jaune, ocre.
- Les nouvelles ouvertures seront interdites.
- Les modénatures seront conservées.

B. Façades:

- L'enduit ancien sera de préférence conservé plutôt que de rendre visible une maçonnerie qui n'était pas apparente traditionnellement.

C. Ouvertures:

- Les proportions entre les espaces pleins et les espaces vides seront préservées.

D. Clôtures:

- La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au point haut du terrain naturel.
- L'enduit des clôtures en mur plein est obligatoire.
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,20 mètres en limite d'emprise publique. Elles devront être composées soit d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales et non résineuses, soit d'un mur bahut de 1,20 mètre maximum surmonté d'une grille et/ou d'un complément végétal d'essences locales et non résineuses, soit d'un mur plein de 2.20 mètres.
- Lorsqu'ils existent, les murs pleins de clôture existants doivent être maintenus.

E. Extensions:

- Les extensions devront être en harmonie avec la construction principale

F. Toitures:

- Les toitures devront comporter au moins 2 pans.
- L'angle de toiture devra être compris entre 35° et 45°
- Les constructions à destination d'entrepôt ainsi que toute autre construction satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération sont exonérées des règles concernant la toiture.
- Les annexes et les extensions sont exonérés des règles concernant la toiture.

## **Article 12 – UA : stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en

justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
  - soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les changements d'affectation des locaux à destination d'habitation ou la réfection des constructions à usage d'habitation entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création minimum de deux places de stationnement par logement créé. Au-delà de 4 logements, une place supplémentaire sera exigée par tranche de 2 logements entamés.
  - En cas de parking en sous sol, les rampes ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir, leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%. Leur rayon de courbure intérieure ne doit pas être inférieur à 5 mètres, dans ce cas la largeur de la rampe sera portée à 4 mètres dans la courbe.
  - Sauf contrainte technique, les places extérieures doivent rester perméables aux eaux pluviales.
  - Il est exigé la création d'une place minimum par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher en cas de construction à usage d'hébergement hôtelier.
  - Pour toute construction à usage d'artisanat, 1 place de stationnement minimum devra être créée par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
  - Pour toute construction à usage d'entrepôt, 1 place de stationnement minimum devra être créée par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
  - Pour toute construction à usage de bureau, une place minimum de stationnement devra être créée par tranche de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
  - Le nombre de places de stationnement nécessaires au fonctionnement et à la fréquentation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des établissements culturels ou culturels recevant du public sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement. Pour la détermination du nombre de places nécessaires à la satisfaction des besoins des dits équipements, les places offertes dans les parcs publics de stationnement existants et projetés pourront être prises en compte après justification des possibilités effectives d'utilisation de ces places en fonction de l'époque, du jour ou des plages horaires pendant lesquels les besoins devront être satisfaits.

- Pour les opérations à destination d'habitation ou de bureau engendrant la création de plus de 10 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée à compter de la première place. Ces emplacements devront respecter les normes fixées par le code de la construction et de l'habitation.

### **Article 13 – UA : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

- Les haies monospécifiques (composées d'une seule essence) sont interdites.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence non résineuse tous les 150m<sup>2</sup> d'espace non construit et entretenu.
- Au moins 20% de l'unité foncière devra rester en pleine terre (sans bande de roulement, sans stationnement, sans cave, sans citerne, sans constructions ou installations d'aucune nature).
- Les abords des bâtiments devront présenter un caractère soigné et entretenu.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE - UD

La zone UD comprend un sous-secteur UDa destiné à une opération d'aménagement à destination d'habitat. Le sous-secteur Uda est concerné par une OAP.

### **Article 1 – UD : occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage agricole et/ou forestier.
- Les dépôts, stockages et décharges de toutes natures à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les résidences mobiles d'habitat
- Les parcs d'attractions.
- Les golfs.
- Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles définies à l'article UD 2.
- Cas particuliers des zones de constructibilité identifiées en trame graphique sur le plan de zonage :  
A l'intérieur des zones de constructibilité limitée identifiées en trame graphique sur le plan de zonage, toutes les constructions autres que celles mentionnées à l'article UD 2 sont interdites.

### **Article 2 – UD : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les occupations ou utilisations du sol en zone inondable à conditions qu'elles respectent les prescriptions particulières spécifiées par le règlement du PPRi.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, d'hébergement hôtelier, de commerce d'artisanat, d'entrepôt et de bureau à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition :
  - o qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence de constructions destinées à l'habitation,
  - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
  - o et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Au titre de l'article L.151-15 de code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone UD, tout projet de construction devra comporter un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux dans les conditions suivantes :
  - o De 0 à 4 logements créés : pas d'obligations
  - o Au-delà de 4 logements créés et par tranche de 4 logements entamée : 1 logement locatif social.
- Les annexes si elles ne dépassent pas 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol et une hauteur de 3,50 mètres hors tout. Cette disposition ne concerne pas les piscines.
- Les extensions si elles ne dépassent pas 30% de la surface de plancher initiale.
- Cas particuliers des zones de constructibilité identifiées en trame graphique sur le plan de zonage :  
A l'intérieur des zones de constructibilité limitée identifiées en trame graphique sur le plan de zonage, seules sont autorisées :
  - o La reconstruction, l'adaptation, la réfection, le changement de destination, et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
  - o Les annexes, si elles ne dépassent pas 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol et une hauteur de 3,50 mètres hors tout.
  - o Les piscines sans limite d'emprise.

### **Article 3 – UD : accès et voiries**

- Par définition les accès permettent de desservir une construction. Les voiries (privées ou publiques) desservent plusieurs constructions.

#### Disposition applicable à la zone UD sauf dans le secteur Uda :

##### Accès :

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès sont interdits sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des

aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès devront avoir une largeur minimale de 4 mètres et être adaptés au trafic qu'ils doivent supporter.
- Aucun nouvel accès ne pourra déboucher sur la rue des Ecoliers.

Voiries :

- Les voiries à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.
- Les voiries à créer devront être d'une largeur minimum de 8 mètres dont un trottoir d'1,40 mètres de largeur et devront soit se relier à une voirie existante soit se finir par une place de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.

Disposition applicable au secteur Uda :

Accès :

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès sont interdits sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voiries :

- Les voiries à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.

**Article 4 – UD : desserte par les réseaux**

A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation

B. Assainissement :

- Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique, un dispositif individuel est admis à condition qu'il respecte la réglementation en vigueur.

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel.

C. Eaux pluviales :

- L'infiltration des eaux pluviales devra être réalisée sur la parcelle d'accueil du projet par tout dispositif approprié (tranches absorbantes, revêtement perméables, puisard...).
- Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

D. Réseaux secs :

- Les réseaux secs (électricité, téléphonie, communications électroniques type fibre ou adsl...) devront être enterrés sauf contrainte technique.
- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.

**Article 5 – UD : caractéristiques des terrains.**

- Non réglementé.

**Article 6 – UD : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le présent article s'applique aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile et à toutes emprises publiques.

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.

Règle générale

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres des voies et emprises publiques.

Cas particuliers

- Dans l'ensemble des secteurs de la zone UD, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

**Article 7 – UD : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Disposition applicable à la zone UD sauf dans le secteur Uda :

Règle générale

- Les constructions principales devront s'établir sur au moins une limite séparative latérales.

- Si la construction observe un recul par rapport aux autres limites séparatives, ce dernier sera au moins égal 4 mètres

Cas particuliers

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction en conservant une architecture similaire.
- Les constructions annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximale hors tout de 3,5 mètres, ainsi que les piscines non couvertes pourront être implantées en limite séparative ou être éloignées de la limite séparative d'une distance minimale de 1 m.
- En cas de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes, des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de cet article peuvent être admises dans la limite de 0,20 m. Cette norme peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature des façades à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.
- Dans l'ensemble des secteurs de la zone UD, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Disposition applicable au secteur Uda :

- Les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) joignant l'alignement.
- Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative :
  - o la distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement à tout point d'une partie de construction comportant des vues devra être au moins égale à la hauteur de cette façade par rapport au sol naturel mesuré au pied de la façade, avec un minimum de 6 mètres.
  - o dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de toute partie de construction aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Article 8 – UD : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

Disposition applicable à la zone UD sauf dans le secteur Uda :

- A moins qu'elles ne soient contiguës, toute construction, hors annexe, devra observer un recul d'au moins 8 mètres des autres constructions situées sur la même unité foncière.

Disposition applicable au secteur Uda :

- Non réglementé.

**Article 9 – UD : emprise au sol**

- Non règlementé

**Article 10 – UD : hauteur des constructions**

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faitage à partir du point moyen du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

*Cas particuliers*

- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- En cas de réfection, extension adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur des annexes est fixée à 3,50 mètres hors tout.

*Disposition applicable à la zone UD sauf dans le secteur Uda :*

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres hors tout.
- En cas de combles, le pied droit devra présenter une hauteur inférieure ou égale à 1,3 mètre.

*Disposition applicable au secteur Uda :*

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au sommet de l'acrotère (R+2) ou à l'égout de toit ou à 12 mètres au faitage (R+2+Combles non aménageables : rez-de-chaussée avec deux étages et combles non aménageables).
- En cas de combles, le pied droit devra présenter une hauteur inférieure ou égale à 1,3 mètre.

**Article 11 – UD : aspect extérieur**

- 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 (Article R111-21 du code de l'urbanisme).
- Les constructions s'inspireront du cahier de recommandations architecturales annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.

- Par ailleurs, les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

A. Clôtures:

- La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres en limite séparatives. L'emploi de grillage de ton vert est préconisé.
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres en limite d'emprise publique. Elles devront être composées soit d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales et non résineuses, soit d'un mur bahut de 1,20 mètre maximum surmonté d'une grille et/ou d'un complément végétal d'essences locales et non résineuses, soit d'un mur plein de 2.00 mètres.

B. Toitures:

- Les toitures devront comporter au moins 2 pans.
- L'angle de toiture devra être compris entre 35° et 45°
- Les constructions à destination d'entrepôt ainsi que toute autre construction satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération sont exonérées des règles concernant la toiture.
- Les annexes et les extensions sont exonérés des règles concernant la toiture.

**Article 12 – UD : stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
  - o soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
  - o soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les changements d'affectation des locaux à destination d'habitation ou la réfection des constructions à usage d'habitation entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création

minimum de deux places de stationnement par logement créé. Au-delà de 4 logements, une place supplémentaire sera exigée par tranche de 2 logements entamés.

- En cas de parking en sous-sol, les rampes ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir, leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%. Leur rayon de courbure intérieure ne doit pas être inférieur à 5 mètres, dans ce cas la largeur de la rampe sera portée à 4 mètres dans la courbe.
- Sauf contrainte technique, les places extérieures doivent rester perméables aux eaux pluviales.
- Il est exigé la création d'une place minimum par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher en cas de construction à usage d'hébergement hôtelier.
- Pour toute construction à usage d'artisanat, 1 place de stationnement minimum devra être créée par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Pour toute construction à usage de commerce ou de bureau, une surface équivalente à 60% de la surface de plancher devra être prévue pour le stationnement.
- Pour toute construction à usage d'entrepôt, 1 place de stationnement minimum devra être créée par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Le nombre de places de stationnement nécessaires au fonctionnement et à la fréquentation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des établissements culturels ou culturels recevant du public sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement. Pour la détermination du nombre de places nécessaires à la satisfaction des besoins des dits équipements, les places offertes dans les parcs publics de stationnement existants et projetés pourront être prises en compte après justification des possibilités effectives d'utilisation de ces places en fonction de l'époque, du jour ou des plages horaires pendant lesquels les besoins devront être satisfaits.
- Pour les opérations à destination d'habitation ou de bureau engendrant la création de plus de 10 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée à compter de la première place. Ces emplacements devront respecter les normes fixées par le code de la construction et de l'habitation.

### **Article 13 – UD : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

- Les haies monospécifiques (composées d'une seule essence) sont interdites.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale non résineuse tous les 100m<sup>2</sup> d'espace non construit et entretenu.

- Au moins 30% de l'unité foncière devra rester en pleine terre (sans bande de roulement, sans stationnement, sans cave, sans citerne, sans constructions ou installations d'aucune nature).
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places.
- Les abords des bâtiments devront présenter un caractère soigné et entretenu.

### TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE - UG

La zone UG comprend un secteur UGa plus dense.

#### **Article 1 – UG : occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage agricole et/ou forestier.
- Les dépôts, stockages et décharges de toutes natures à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les résidences mobiles d'habitat
- Les parcs d'attractions.
- Les golfs.
- Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles définies à l'article UG 2.
- Cas particuliers des zones de constructibilité identifiées en trame graphique sur le plan de zonage :  
A l'intérieur des zones de constructibilité limitée identifiées en trame graphique sur le plan de zonage, toutes les constructions autres que celles mentionnées à l'article UG 2 sont interdites.

#### **Article 2 – UG : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les occupations ou utilisations du sol en zone inondable à conditions qu'elles respectent les prescriptions particulières spécifiées par le règlement du PPRi.
- Les occupations ou utilisations du sol en zone d'aléa retrait gonflement d'argile seront soumises à des études géotechniques spécialisées.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt et de bureau à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition :
  - o qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence de constructions destinées à l'habitation,
  - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
  - o et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Au titre de l'article L.151-15 de code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone UG, tout projet de construction devra comporter un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux dans les conditions suivantes :
  - o De 0 à 4 logements créés : pas d'obligations
  - o Au-delà de 4 logements créés et par tranche de 4 logements entamée : 1 logement locatif social.
- Les annexes si elles ne dépassent pas 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol et une hauteur de 3,50 mètres hors tout. Cette disposition ne concerne pas les piscines.
- Les extensions si elles ne dépassent pas 30% de la surface de plancher initiale.
- Cas particuliers des zones de constructibilité identifiées en trame graphique sur le plan de zonage :  
 A l'intérieur des zones de constructibilité limitée identifiées en trame graphique sur le plan de zonage, seules sont autorisées :
  - o La reconstruction, l'adaptation, la réfection, le changement de destination, et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
  - o Les annexes, si elles ne dépassent pas 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol et une hauteur de 3,50 mètres hors tout.
  - o Les piscines sans limite d'emprise.

### **Article 3 – UG : accès et voiries**

- Par définition les accès permettent de desservir une construction. Les voiries (privées ou publiques) desservent plusieurs constructions.

#### Accès :

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès sont interdits sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des

aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès devront avoir une largeur minimale de 4 mètres et être adaptés au trafic qu'ils doivent supporter.
- Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5 mètres de la limite du domaine public. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie de voirie.

#### Voiries :

- Les voiries à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.
- Les aménagements ou raccordements sur les routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux, gestionnaires de la voirie.
- Les voiries à créer devront être d'une largeur minimum de 8 mètres dont un trottoir d'1,40 mètres de largeur et devront soit se relier à une voirie existante soit se finir par une place de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.

### **Article 4 – UG : desserte par les réseaux**

#### A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation

#### B. Assainissement :

- Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique, un dispositif individuel est admis à condition qu'il respecte la réglementation en vigueur et qu'il ne soit pas situé à l'intérieur du périmètre de protection rapproché du forage du Galicet à l'intérieur duquel l'assainissement individuel est interdit.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel.

#### C. Eaux pluviales :

- L'infiltration des eaux pluviales devra être réalisée sur la parcelle d'accueil du projet par tout dispositif approprié (tranches absorbantes, revêtement perméables, puisard...).

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

#### D. Réseaux secs :

- Les réseaux secs (électricité, téléphonie, communications électroniques type fibre ou adsl...) devront être enterrés sauf contrainte technique.
- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.

### **Article 5 – UG : caractéristiques des terrains.**

- Non réglementé.

### **Article 6 – UG : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le présent article s'applique aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile et à toutes emprises publiques.

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.

#### Règle générale

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres des voies et emprises publiques.

#### Cas particuliers

- Le long de la RD.113, le recul des constructions sera d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de cette voie. Cette règle ne s'applique pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
- Dans l'ensemble des secteurs de la zone UG, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

### **Article 7 – UG : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### Règle générale

- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives.
- Si la construction observe un recul par rapport aux limites séparatives, ce dernier sera au moins égal 4 mètres.

#### Cas particuliers

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction en conservant une architecture similaire.
- Les constructions annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximale hors tout de 3,5 mètres, ainsi que les piscines non couvertes pourront être implantées en limite séparative ou être éloignées de la limite séparative d'une distance minimale de 1 m.
- En cas de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes, des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de cet article peuvent être admises dans la limite de 0,20 m. Cette norme peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature des façades à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.
- Dans l'ensemble des secteurs de la zone UG, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

#### **Article 8 – UG : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

- A moins qu'elles ne soient contigües, toute construction, hors annexe, devra observer un recul d'au moins 8 mètres des autres constructions situées sur la même unité foncière.

#### **Article 9 – UG : emprise au sol**

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de la construction

##### Disposition applicable à la zone UG en dehors du secteur UGa

- L'emprise au sol est limitée à 30%.

##### Disposition applicable au secteur UGa

- L'emprise au sol est limitée à 45%.

#### **Article 10 – UG : hauteur des constructions**

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faitage à partir du point moyen du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

##### Règle générale

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres hors tout (R+1 ou R+C).
- En cas de combles, le pied droit devra présenter une hauteur inférieure ou égale à 1,3 mètre.

Cas particuliers

- La hauteur des annexes est fixée à 3,50 mètres hors tout
- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- En cas de réfection, extension adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

**Article 11 – UG : aspect extérieur**

- 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 (Article R111-21 du code de l'urbanisme).
- Les constructions s'inspireront du cahier de recommandations architecturales annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Par ailleurs, les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

C. Clôtures:

- La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres en limite séparatives. L'emploi de grillage de ton vert est préconisé.
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres en limite d'emprise publique. Elles devront être composées soit d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales et non résineuses, soit d'un mur bahut de 1,20 mètre maximum surmonté d'une grille et/ou d'un complément végétal d'essences locales et non résineuses, soit d'un mur plein de 2.00 mètres.

D. Toitures:

- Les toitures devront comporter au moins 2 pans.
- L'angle de toiture devra être compris entre 35° et 45°
- Les constructions à destination d'entrepôt ainsi que toute autre construction satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération sont exonérées des règles concernant la toiture.
- Les annexes et les extensions sont exonérés des règles concernant la toiture.

## **Article 12 – UG : stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
  - o soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
  - o soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les changements d'affectation des locaux à destination d'habitation ou la réfection des constructions à usage d'habitation entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création minimum de deux places de stationnement par logement créé. Au-delà de 4 logements, une place supplémentaire sera exigée par tranche de 2 logements entamés.
- En cas de parking en sous-sol, les rampes ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir, leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%. Leur rayon de courbure intérieure ne doit pas être inférieur à 5 mètres, dans ce cas la largeur de la rampe sera portée à 4 mètres dans la courbe.
- Sauf contrainte technique, les places extérieures doivent rester perméables aux eaux pluviales.
- Il est exigé la création d'une place minimum par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher en cas de construction à usage d'hébergement hôtelier.
- Pour toute construction à usage d'artisanat, 1 place de stationnement minimum devra être créée par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Pour toute construction à usage de commerce ou de bureau, une surface équivalente à 60% de la surface de plancher devra être prévue pour le stationnement.
- Pour toute construction à usage d'entrepôt, 1 place de stationnement minimum devra être créée par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Le nombre de places de stationnement nécessaires au fonctionnement et à la fréquentation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des établissements culturels ou culturels recevant du public sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur

groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement. Pour la détermination du nombre de places nécessaires à la satisfaction des besoins des dits équipements, les places offertes dans les parcs publics de stationnement existants et projetés pourront être prises en compte après justification des possibilités effectives d'utilisation de ces places en fonction de l'époque, du jour ou des plages horaires pendant lesquels les besoins devront être satisfaits.

- Pour les opérations à destination d'habitation ou de bureau engendrant la création de plus de 10 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée à compter de la première place. Ces emplacements devront respecter les normes fixées par le code de la construction et de l'habitation.

### **Article 13 – UG : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

- Les haies monospécifiques (composées d'une seule essence) sont interdites.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale non résineuse tous les 100m<sup>2</sup> d'espace non construit et entretenu.
- Au moins 30% de l'unité foncière devra rester en pleine terre (sans bande de roulement, sans stationnement, sans cave, sans citerne, sans constructions ou installations d'aucune nature).
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places.
- Les abords des bâtiments devront présenter un caractère soigné et entretenu.
- Les plantations existantes identifiées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme devront être maintenues dans la mesure du possible. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie. En cas d'arrachage d'arbre ou d'arbuste, isolé ou appartenant à une haie ou une ripisylve, l'élément végétal arraché doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale si possible identique ou inféodée au même milieu.

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE - UH

### **Article 1 – UH : occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.
- Les constructions à usage agricole et/ou forestier.
- Les dépôts, stockages et décharges de toutes natures à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les résidences mobiles d'habitat et les résidences mobiles de loisirs, en dehors de l'aire d'accueil des gens du voyage.
- Les parcs d'attractions.
- Les golfs.
- Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles définies à l'article UH 2.

### **Article 2 – UH : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les occupations ou utilisations du sol en zone d'aléa retrait gonflement d'argile seront soumises à des études géotechniques spécialisées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de commerce, d'artisanat, de bureau et d'hébergement hôtelier à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition :
  - o qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence de constructions destinées à l'habitation,
  - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
  - o et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les extensions si elles ne dépassent pas 30% de la surface de plancher initiale.
- Les annexes si elles ne dépassent pas 25m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette disposition ne concerne pas les piscines.
- Au titre de l'article L.151-15 de code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone UH, tout projet de construction devra comporter un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux dans les conditions suivantes :
  - o De 0 à 4 logements créés : pas d'obligations
  - o Au-delà de 4 logements créés et par tranche de 4 logements entamée : 1 logement locatif social.
- Cas particuliers des éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :
  - o Dans les espaces de plantations repérés au document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, identifiés comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou à leur mise en valeur. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente, sauf si la replantation remet en cause l'accessibilité du domaine public.

### **Article 3 – UH : accès et voiries**

- Par définition les accès permettent de desservir une construction. Les voiries (privées ou publiques) desservent plusieurs constructions.

#### Accès :

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès sont interdits sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès devront avoir une largeur minimale de 4 mètres et être adaptés au trafic qu'ils doivent supporter.
- Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5 mètres de la limite du domaine public. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie de voirie.

#### Voiries :

- Les voiries à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.
- Les aménagements ou raccordements sur les routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux, gestionnaires de la voirie.
- Les voiries à créer devront être d'une largeur minimum de 8 mètres dont un trottoir d'1,40 mètres de largeur et devront soit se relier à une voirie existante soit se finir par une place de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.

#### **Article 4 – UH : desserte par les réseaux**

##### A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation

##### B. Assainissement :

- Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique, un dispositif individuel est admis à condition qu'il respecte la réglementation en vigueur.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel.

##### C. Eaux pluviales :

- L'infiltration des eaux pluviales devra être réalisée sur la parcelle d'accueil du projet par tout dispositif approprié (tranches absorbantes, revêtement perméables, puisard...).
- Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

##### D. Réseaux secs :

- Les réseaux secs (électricité, téléphonie, communications électroniques type fibre ou adsl...) devront être enterrés sauf contrainte technique.
- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.

#### **Article 5 – UH : caractéristiques des terrains.**

- Non réglementé.

#### **Article 6 – UH : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le présent article s'applique aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile et à toutes emprises publiques.

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.

Règle générale

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres des voies et emprises publiques.

Cas particuliers

- Le long de la RD.113, le recul des constructions sera d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de cette voie. Cette règle ne s'applique pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
- Dans l'ensemble des secteurs de la zone UH, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques mentionnées ci après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

**Article 7 – UH : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Règle générale

- Les constructions ne peuvent pas être édifiées sur les limites séparatives.
- Le recul par rapport aux limites séparatives des constructions sera d'au moins 4 mètres.

Cas particuliers

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction en conservant une architecture similaire.
- Les constructions annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximale hors tout de 3,5 mètres, ainsi que les piscines non couvertes pourront être implantées en limite séparative ou être éloignées de la limite séparative d'une distance minimale de 1 m.
- En cas de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes, des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de cet article peuvent être admises dans la limite de 0,20 m. Cette norme peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature des façades à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

### **Article 8 – UH : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

- A moins qu'elles ne soient contiguës, toute construction, hors annexe, devra observer un recul d'au moins 8 mètres des autres constructions situées sur la même unité foncière.

### **Article 9 – UH : emprise au sol**

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de la construction

- L'emprise au sol est limitée à 25%.

### **Article 10 – UH : hauteur des constructions**

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage à partir du point moyen du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

#### Règle générale

- La hauteur des autres constructions autorisées par le présent règlement est limitée à 7 mètres hors tout (R+1 ou R+C).
- En cas de combles, le pied droit devra présenter une hauteur inférieure ou égale à 1,3 mètre.

#### Cas particuliers

- La hauteur des annexes est fixée à 3,50 mètres hors tout
- En cas de réfection, extension adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

### **Article 11 – UH : aspect extérieur**

- 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 (Article R111-21 du code de l'urbanisme).

- Les constructions s'inspireront du cahier de recommandations architecturales annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Par ailleurs, les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

#### A. Clôtures:

- La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres en limite séparatives. L'emploi de grillage de ton vert est préconisé.
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres en limite d'emprise publique. Elles devront être composées soit d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales et non résineuses, soit d'un mur bahut de 1,20 mètre maximum surmonté d'une grille et/ou d'un complément végétal d'essences locales et non résineuses, soit d'un mur plein de 2.00 mètres.

#### B. Toitures:

- Les toitures devront comporter au moins 2 pans.
- L'angle de toiture devra être compris entre 35° et 45°.
- Les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération sont exonérées des règles concernant la toiture.
- Les annexes et les extensions sont exonérés des règles concernant la toiture.

### **Article 12 – UH : stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
  - o soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

- soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les changements d'affectation des locaux à destination d'habitation ou la réfection des constructions à usage d'habitation entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création minimum de deux places de stationnement par logement créé. Au-delà de 4 logements, une place supplémentaire sera exigée par tranche de 2 logements entamés.
- En cas de parking en sous-sol, les rampes ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir, leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%. Leur rayon de courbure intérieure ne doit pas être inférieur à 5 mètres, dans ce cas la largeur de la rampe sera portée à 4 mètres dans la courbe.
- Sauf contrainte technique, les places extérieures doivent rester perméables aux eaux pluviales.
- Il est exigé la création d'une place minimum par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher en cas de construction à usage d'hébergement hôtelier.
- Pour toute construction à usage d'artisanat, 1 place de stationnement minimum devra être créée par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Pour toute construction à usage de commerce ou de bureau, une surface équivalente à 60% de la surface de plancher devra être prévue pour le stationnement.
- Le nombre de places de stationnement nécessaires au fonctionnement et à la fréquentation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des établissements culturels ou culturels recevant du public sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement. Pour la détermination du nombre de places nécessaires à la satisfaction des besoins des dits équipements, les places offertes dans les parcs publics de stationnement existants et projetés pourront être prises en compte après justification des possibilités effectives d'utilisation de ces places en fonction de l'époque, du jour ou des plages horaires pendant lesquels les besoins devront être satisfaits.
- Pour les opérations à destination d'habitation ou de bureau engendrant la création de plus de 10 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée à compter de la première place. Ces emplacements devront respecter les normes fixées par le code de la construction et de l'habitation.

### **Article 13 – UH : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

- Les haies monospécifiques (composées d'une seule essence) sont interdites.

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale non résineuse tous les 100m<sup>2</sup> d'espace non construit et entretenu.
- Au moins 40% de l'unité foncière devra rester en pleine terre (sans bande de roulement, sans stationnement, sans cave, sans citerne, sans constructions ou installations d'aucune nature).
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100m<sup>2</sup>.
- Les abords des bâtiments devront présenter un caractère soigné et entretenu.
- Les plantations existantes identifiées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme devront être maintenues dans la mesure du possible. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie. En cas d'arrachage d'arbre ou d'arbuste, isolé ou appartenant à une haie ou une ripisylve, l'élément végétal arraché doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale si possible identique ou inféodée au même milieu sauf si la replantation remet en cause l'accessibilité du domaine public.

## TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE - UI

La zone UI comprend un secteur UIa pour la zone économique standard, un secteur UIb pour la ZAC et un secteur UIs pour le développement des activités en lien avec les anciennes carrières.

### **Article 1 – UI : occupations et utilisations du sol interdites**

#### *Disposition applicable à la zone UI sauf dans le secteur UIs*

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées en article 2.
- Les constructions à usage agricole et/ou forestier.
- Les dépôts, stockages et décharges de toutes natures à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les résidences mobiles d'habitat
- Les parcs d'attractions.
- Les golfs.
- Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

#### *Disposition applicable au secteur UIs*

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature excepté celles soumises à conditions particulières à l'article 2.
- Dans le secteur identifié au titre de l'article R123-11 b du code de l'urbanisme, les forages et affouillements du sol autres que ceux nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont interdits.

### **Article 2 – UI : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les occupations ou utilisations du sol en zone inondable à conditions qu'elles respectent les prescriptions particulières spécifiées par le règlement du PPRi.

- Les occupations ou utilisations du sol en zone d'aléa retrait gonflement d'argile seront soumises à des études géotechniques spécialisées.

Disposition applicable à la zone UI sauf dans le secteur Ulb

- Les constructions et installations à usage d'habitation à condition qu'elles ne dépassent ni la moitié de la surface de plancher dédiée aux activités économiques, ni 150 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher, qu'elles soient intégrées au volume principal des constructions, hors danger immédiat, et qu'elles soient jugées utiles et nécessaires à la maintenance ou au gardiennage du site.

Disposition applicable à la zone UI sauf dans les secteurs Ulb et Uls

- Les installations liées au traitement des déchets métalliques et de véhicules s'il n'en résulte pas une augmentation substantielle du risque de nuisances pour l'environnement

Disposition applicable aux secteurs Ulb

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

Disposition applicable au secteur Uls

- Le stockage et le retraitement de matériaux si ils sont liés et nécessaires à une activité économique.
- Les installations de concassage, criblage de matériaux naturels ou artificiels et de valorisation des matériaux de substitution aux granulats s'il n'en résulte pas une augmentation substantielle du risque de nuisances pour l'environnement.
- Les constructions liées à un service public ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à destination commerciale en lien avec les activités admises dans le secteur Uls.

### **Article 3 – UI : accès et voiries**

- Par définition les accès permettent de desservir une construction. Les voiries (privées ou publiques) desservent plusieurs constructions.

Accès :

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès sont interdits sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5 mètres de la limite du domaine public. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie de voirie.

Disposition applicable aux secteurs U1a et U1s

- Les accès devront avoir une largeur minimale de 4 mètres et être adaptés au trafic qu'ils doivent supporter.

Disposition applicable aux secteurs U1b

- L'accès direct aux terrains situés le long de la RD113, de la RD37 ou du CV6 est interdit depuis ces voies.

Voiries :

- Les voiries à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.
- Les aménagements ou raccordements sur les routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux, gestionnaires de la voirie.

Disposition applicable aux secteurs U1a

- Les voiries à créer devront être d'une largeur minimum de 10 mètres dont un trottoir d'1,40 mètres de largeur et 2,60 mètres dédiés au stationnement et devront soit se relier à une voirie existante soit se finir par une place de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.

Disposition applicable aux secteurs U1b

- Les voiries se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et avoir une largeur minimale de 4 mètres.

**Article 4 – UI : desserte par les réseaux**

A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation

B. Assainissement :

- Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique, un dispositif individuel est admis à condition qu'il respecte la réglementation en vigueur.

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
- Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.
- Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentées par les propriétaires des immeubles intéressés.
- Tout déversement en puisard, fossé drainant... est interdit.

#### C. Eaux pluviales :

- L'infiltration des eaux pluviales devra être réalisée sur la parcelle d'accueil du projet par tout dispositif approprié (tranches absorbantes, revêtement perméables, puisard...).
- Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

#### D. Réseaux secs :

- Les réseaux secs (électricité, téléphonie, communications électroniques type fibre ou adsl...) devront être enterrés sauf contrainte technique.
- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques.

### **Article 5 – UI : caractéristiques des terrains.**

- Non réglementé.

### **Article 6 – UI : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le présent article s'applique aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile et à toutes emprises publiques.

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.

#### Disposition applicable à la zone UI sauf dans le secteur UIb

##### Règle générale

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres des voies et emprises publiques.

##### Cas particuliers

- La disposition générale ci-dessus ne s'applique pas aux rampes de mise à l'eau et aux estacades sur la Seine.

- Le long de la RD.113, le recul des constructions sera d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de cette voie. Cette règle ne s'applique pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
- Les extensions, les annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les piscines non couvertes sont dispensés des dispositions particulières ci-dessous. Toutefois leur implantation devra se faire avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement des voies.
- Dans l'ensemble des secteurs de la zone UI, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques mentionnées ci après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Disposition applicable aux secteurs UIb

Règle générale

- Les constructions doivent être implantées à 6 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à créer ou à modifier.

Cas particuliers

- Nonobstant les dispositions prévues ci-dessus à la règle générale, les postes de transformation électrique ou les locaux de contrôle d'une superficie inférieure à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, pourront être édifiés en limite d'emprise publique.
- Les constructions situées le long de la RD113 devront être implantées à 20 mètres de l'alignement pour au moins 80% de leur linéaire au sol.
- Sont exclus des cas particuliers : les perrons non clos, les rampes fixes, les escaliers extérieurs accédant au rez de chaussée, le sas d'entrée, les débords de toiture et les auvents.

**Article 7 – UI : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Disposition applicable à la zone UI sauf dans le secteur UIb

Règle générale

- Toute construction observera un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur au point le plus haut de la constructions sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Cas particuliers

- La disposition générale ci-dessus ne s'applique pas aux rampes de mise à l'eau et aux estacades sur la Seine.
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas,

l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction en conservant une architecture similaire.

- En cas de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes, des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de cet article peuvent être admises dans la limite de 0,20 m. Cette norme peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature des façades à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Disposition applicable aux secteurs UIb

Règle générale

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la largeur de la marge de recul soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toit ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 6 mètres lorsque le terrain a une superficie supérieure à 2 500m<sup>2</sup> ou à 4 mètres lorsque le terrain a une superficie inférieure ou égale à 2 500m<sup>2</sup>.

Cas particuliers

- Peuvent néanmoins être édifiées dans la marge de recul les installations telles que pont roulant, auvent, et autres constructions annexes d'une hauteur à l'égout de toit inférieure à 4,50m.
- Nonobstant les règles de l'article UI 7 spécifiques au secteur UIb, les postes de transformation électrique ou les locaux de contrôle d'une superficie inférieure à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, pourront être édifiées en limite séparative.

**Article 8 – UI : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

Disposition applicable à la zone UI sauf dans le secteur UIb

- Non règlementé

Disposition applicable aux secteurs UIb

- Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres de 3 mètres minimum.

**Article 9 – UI: emprise au sol**

- Non règlementé

Disposition applicable aux secteurs UIa

- L'emprise au sol est limitée à 60%.

Disposition applicable aux secteurs UIb

- L'emprise au sol est limitée à 50%.

## **Article 10 – UI : hauteur des constructions**

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage à partir du point moyen du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### Disposition applicable à la zone UI sauf dans les secteurs Ulb et Uls

#### Règle générale

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres au faîtage (R+1+C) ou 7 mètres à l'acrotère (R+1).
- En cas de combles, le pied droit devra présenter une hauteur inférieure ou égale à 1,3 mètre.
- La hauteur des autres constructions autorisées par le présent règlement est limitée à 15 mètres hors tout.

#### Cas particuliers

- Les équipements publics sont exonérés des règles ci-dessus.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur des annexes est fixée à 3,50 mètres hors tout
- En cas de réfection, extension adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- Dans les 20 premiers mètres des RD113, RD37 et CV6, La hauteur maximale des constructions hors tout est fixée à 6 mètres

### Disposition applicable aux secteurs Ulb et Uls

#### Règle générale

- La hauteur maximale des constructions hors tout est fixée à 10 mètres

#### Cas particuliers

- Dans les 20 premiers mètres des RD113, RD37 et CV6, La hauteur maximale des constructions hors tout est fixée à 6 mètres

## **Article 11 – UI : aspect extérieur**

- 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 (Article R111-21 du code de l'urbanisme).

Disposition applicable à la zone UI sauf dans le secteur UIb

- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Par ailleurs, les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les clôtures ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques identifiés soit dans le document de PLU soit dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.. Il devra être laissé un passage pour la faune en bas des clôtures et leur hauteur maximum ne devra pas entraver le passage de la grande faune.
- La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres
- Les clôtures seront nécessairement composées d'une haie vive pouvant être doublée d'un dispositif grillagé.

Disposition applicable aux secteurs UIb

- En vertu du Code de l'Urbanisme, tout permis de construire pourra être transmis pour avis au service territorial d'architecture et du patrimoine.
- L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
  - ~ Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
  - ~ Aux sites
  - ~ A l'organisation du paysage au sens des couleurs et des volumes.
- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

A. Les clôtures en limites séparatives

- Les clôtures d'une hauteur de deux mètres maximum seront grillagées sur toute la hauteur et doublées de haies végétales constituées de préférence d'un mélange d'au moins trois espèces arbustives locales.
- Elles seront prioritairement de type métallique treillis soudés
- Les résineux persistants sont interdits.

**B. Les clôtures sur voies publiques**

- Les clôtures sur voies publiques devront être implantées à l'alignement et ne devront pas excéder une hauteur de deux mètres.
- Elles seront prioritairement de type métallique treillis soudés ou barreaudage.
- Si elles sont doublées d'une haie vive, les résineux persistants sont interdits.

**C. Les façades des bâtiments**

- Les matériaux de remplissage ne pourront pas rester apparents.
- Les teintes de façades reprendront celle des enduits traditionnels.

**D. Les couvertures des bâtiments**

- Les teintes des matériaux de couverture seront plus foncées que celles des façades, à l'exception des produits verriers.
- Des capotages ou traitements architecturaux des éléments techniques en superstructure seront exigés.

**E. Les terrains situés en bordure de la RD113**

- Pour les terrains situés en bordure de la RD113, les façades riveraines devront être traitées comme des façades principales.
- Elles ne seront en aucun cas aveugles et les projets devront privilégier la localisation d'ouvertures et de baies sur la plus grande partie de leur linéaire et sur leurs angles.
- Les façades seront implantées, pour au moins 80% de leur linéaire au sol, sur la marge de recul imposée par rapport à l'emprise de la RD113, afin de constituer un front urbain.
- Les bardages industriels sont proscrits.
- Les marges de recul au regard de la RD113 seront traitées en espaces verts.
- Les espaces verts seront constitués d'une végétation basse, excluant la plantation d'arbres de haute tige, afin de permettre les vues sur le paysage lointain.
- En aucun cas ils ne pourront accueillir de parkings ou de lieux de stockage.

**Article 12 – UI : stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-

opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
  - soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- Pour les opérations à destination d'habitation ou de bureau engendrant la création de plus de 10 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée à compter de la première place. Ces emplacements devront respecter les normes fixées par le code de la construction et de l'habitation.
  - Le nombre de places de stationnement nécessaires au fonctionnement et à la fréquentation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des établissements culturels ou culturels recevant du public sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement. Pour la détermination du nombre de places nécessaires à la satisfaction des besoins des dits équipements, les places offertes dans les parcs publics de stationnement existants et projetés pourront être prises en compte après justification des possibilités effectives d'utilisation de ces places en fonction de l'époque, du jour ou des plages horaires pendant lesquels les besoins devront être satisfaits.

Disposition applicable aux secteurs U1a

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les changements d'affectation des locaux à destination d'habitation ou la réfection des constructions à usage d'habitation, il est exigé la création minimum de 2 places de stationnement par logement.
- Il est exigé la création d'une place minimum par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher en cas de construction à usage d'hébergement hôtelier.
- Pour toute construction à usage d'artisanat, 1 place de stationnement minimum devra être créée par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Pour toute construction à usage de commerce, d'industrie ou d'entrepôt, une surface équivalente à 60% de la surface de plancher devra être prévue pour le stationnement (place + aire).
- Pour toute construction à usage de bureau, une place minimum par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être prévue.

Disposition applicable aux secteurs U1b

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les changements d'affectation des locaux à destination d'habitation ou la réfection des constructions à usage

d'habitation, il est exigé la création minimum de 2 places de stationnement par logement.

- Pour toute construction à usage d'hébergement hôtelier, 1 place par chambre et 1 place pour 10m<sup>2</sup> de salle de réunion. (surface de plancher)
- Pour toute construction à usage d'artisanat ou industrielle, 40% de la surface de plancher de la construction
- Pour toute construction à usage d'entrepôt, 20% de la surface de plancher de la construction
- Pour toute construction à usage de commerce, 60% de la surface de plancher de la construction
- Pour toute construction à usage de bureau, 50% de la surface de plancher de la construction

### **Article 13 – UI : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

#### Disposition applicable à la zone UI sauf dans les secteurs U1a, U1b et U1s

- Les haies monospécifiques (composées d'une seule essence) sont interdites.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale non résineuse tous les 100m<sup>2</sup> d'espace non construit et entretenu.
- Lorsque la surface des aires de stationnement excède 2 000m<sup>2</sup>, elles seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives polypécifiques (composées de plusieurs essences).
- Les abords des bâtiments devront présenter un caractère soigné et entretenu.

#### Disposition applicable aux secteurs U1a et U1b

- La superficie des espaces verts sera au moins égale à 20% de la superficie totale de la propriété.
- Les abords des bâtiments devront présenter un caractère soigné et entretenu.

#### Disposition applicable au secteur U1s

- Les abords des bâtiments devront présenter un caractère soigné et entretenu.

## **TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER - 2AU**

La zone IIAU est concernée par une OAP.

### **Article 1 – 2AU : occupations et utilisations du sol interdites**

- Toutes les occupations, les constructions et les usages du sol non mentionnés en article 2 sont interdits.

### **Article 2 – 2AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les ouvrages à caractère technique et les équipements publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition d'être nécessaires à la création ou à l'amélioration des réseaux et de la voirie.

### **Article 3 – 2AU : accès et voiries**

- Non réglementé

### **Article 4 – 2AU : desserte par les réseaux**

- Non réglementé

### **Article 5 – 2AU : caractéristiques des terrains.**

- Non réglementé.

### **Article 6 – 2AU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions et installations devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 mètres des voies publiques et/ou des emprises publiques.

### **Article 7 – 2AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

### **Article 8 – 2AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

- Non réglementé

**Article 9 – 2AU : emprise au sol**

- Non réglementé

**Article 10 – 2AU : hauteur des constructions**

- Non réglementé

**Article 11 – 2AU : aspect extérieur**

- Non réglementé

**Article 12 – 2AU : stationnement**

- Non réglementé

**Article 13 – 2AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

- Non réglementé

## TITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE - A

La zone A comprend un secteur Ap correspondant à un secteur agricole à préserver pour des raisons de risques et de paysage.

### **Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites**

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature excepté celles soumises à conditions particulières à l'article 2.
- Dans les bois et forêts de plus de 100 hectares identifiés par le SDRIF, toute nouvelle urbanisation, autre qu'à destination agricole, est proscrite à moins de 50 mètres des lisières. La limite du massif et la limite inconstructible seront appréciées en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle des services de l'Etat.
- La démolition des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

### **Article 2 – A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les occupations ou utilisations du sol en zone inondable à conditions qu'elles respectent les prescriptions particulières spécifiées par le règlement du PPRi.
- Les occupations ou utilisations du sol en zone d'aléa retrait gonflement d'argile seront soumises à des études géotechniques spécialisées.

#### **Disposition applicable à la zone A sauf dans le secteur Ap**

- Les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension sous réserve :
  - d'une intégration paysagère et technique respectueuse de leur environnement
  - de former un ensemble compact et cohérent
  - d'être liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à l'activité agricole ou d'utilité publique.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 50 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires par rapport celle existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les terrassements et ouvrages techniques liés à des équipements d'infrastructures.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition : qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence de constructions destinées à l'habitation, et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...], et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.
- Cas particuliers des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :
  - Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.
  - Dans les espaces de plantations repérés au document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, identifiés comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou à leur mise en valeur. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente, sauf si la replantation remet en cause l'accessibilité du domaine public.

Disposition applicable au secteur Ap

- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à l'activité agricole ou d'utilité publique.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les terrassements et ouvrages techniques liés à des équipements d'infrastructures.
- Cas particuliers des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :
  - Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

**Article 3 – A : accès et voiries**

- Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5 mètres de la limite du domaine public. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie de voirie.

- Les aménagements ou raccordements sur les routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux, gestionnaires de la voirie.

#### **Article 4 – A : desserte par les réseaux**

Pour les constructions à usage d'habitation :

##### A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation

##### B. Assainissement :

- Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique, un dispositif individuel est admis à condition qu'il respecte la réglementation en vigueur.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel.

##### C. Eaux pluviales :

- L'infiltration des eaux pluviales devra être réalisée sur la parcelle d'accueil du projet par tout dispositif approprié (tranches absorbantes, revêtement perméables, puisard...).
- Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

##### D. Réseaux secs :

- Les réseaux secs (électricité, téléphonie, communications électroniques type fibre ou adsl...) devront être enterrés sauf contrainte technique.

#### **Article 5 – A : caractéristiques des terrains**

- Non réglementé

#### **Article 6 – A : implantation des constructions par rapport aux voies**

- Par rapport à toutes les voies, tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 20 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - ~ en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,

- ~ aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 mètres des voies publiques et/ou des emprises publiques.
- ~ les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.
- ~ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire. Dans ce cas, les constructions pourront être édifiées en limites ou en retrait.

### **Article 7 – A : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction en conservant une architecture similaire et en respectant les règles de droit commun en cas d'ouvertures.
- En cas de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes, des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de cet article peuvent être admises dans la limite de 0,20 m. Cette norme peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature des façades à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

### **Article 8 – A : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Les principaux bâtiments de l'exploitation agricole devront former un ensemble compact et cohérent. Dans le cas d'un bâti existant, les constructions nouvelles devront s'implanter à proximité immédiate, en continuité ou en contiguïté des autres bâtiments.
- Les extensions devront être intégralement implantées dans un périmètre maximal de 25 mètres autour du bâtiment auquel elles se rattachent.

### **Article 9 – A : emprise au sol**

#### *Disposition applicable à la zone A sauf dans le secteur Ap*

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, ne devra pas dépasser 50 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Disposition applicable au secteur Ap

- Non réglementé.

**Article 10 – A : hauteur des constructions**Disposition applicable à la zone A sauf dans le secteur Ap

- Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Bâtiments d'exploitation :

- La hauteur des constructions est mesurée, hors tout, à partir du point bas du terrain d'assiette de la construction.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage (silos...).

Bâtiment d'habitation :

- La hauteur des constructions est mesurée, au faîtage, à partir du point bas du terrain d'assiette de la construction.
- Les ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 9 mètres ou 7 mètres à l'acrotère soit R+Combles (rez-de-chaussée et combles) ou R+1 (rez-de-chaussée et un étage).
- La hauteur maximale des extensions des constructions à destination d'habitation ne pourra excéder celle du bâtiment principal auquel elles sont rattachées.

Disposition applicable au secteur Ap

- Non réglementé.

**Article 11 – A : aspect extérieur**

- 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 (Article R.111-21 du code de l'urbanisme).
- Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un ensemble cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

- Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- Les clôtures ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques. Il devra être laissé un passage pour la faune en bas de clôtures et la hauteur maximum ne devra pas entraver le passage de la grande faune.
- Les éléments bâtis existants identifiés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme pourront faire l'objet de travaux à condition que ceux-ci évitent toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

Bâtiments d'exploitation :

- Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

**Article 12 – A : stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum aux besoins des constructions

**Article 13 – A : espaces libres et plantations**

- Aux abords des constructions nouvelles, des plantations mélangeant arbres de hautes tiges et arbustes composées d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les abords des bâtiments devront présenter un caractère soigné et entretenu.
- Les clôtures devront être implantées en grillage souple de type agricole sur poteaux doublées par une haie vive d'essences locales comportant au moins 3 espèces d'arbres et d'arbustes en mélange.
- Les espaces boisés classé figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout défrichement est interdit.
- La plantation de haie devra se faire perpendiculairement à la pente naturelle.
- Les plantations existantes identifiées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme devront être maintenues dans la mesure du possible. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie. En cas d'arrachage d'arbre ou d'arbuste, isolé ou appartenant à une haie ou une ripisylve, l'élément végétal arraché doit être remplacé par un autre élément

végétal équivalent constituant une essence locale si possible identique ou inféodée au même milieu sauf si la replantation remet en cause l'accessibilité du domaine public.

## TITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE - N

### **La zone N comprend les secteurs suivants :**

- N : secteur naturel et paysager à protéger mais dont le caractère environnemental et forestier permet une occupation du sol mesurée ;
- NH : zone naturelle à constructibilité limitée.
- NL : secteur à vocation de loisirs constituant un STECAL au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.
- NC : secteur correspondant aux anciennes carrières.

### **Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites**

#### Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et ses secteurs :

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature excepté celles soumises à conditions particulières à l'article 2.
- Dans les bois et forêts de plus de 100 hectares identifiés par le SDRIF, toute nouvelle urbanisation, autre qu'à destination agricole, est proscrite à moins de 50 mètres des lisières. La limite du massif et la limite inconstructible seront appréciées en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle des services de l'Etat.
- Dans le plan d'eau correspondant au chenal de la Seine, sont interdits tous les aménagements autres que ceux nécessaires à l'exercice des missions confiées à l'établissement public de VNF.

### **Article 2 – N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les terrassements et ouvrages techniques liés à des équipements d'infrastructures.
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à l'activité agricole ou d'utilité publique.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.
- Dans et en bordure du plan d'eau correspondant au chenal de la Seine, les aménagements, constructions et installations liées à l'exercice des missions confiées à l'établissement public VNF.

- Les occupations ou utilisations du sol en zone inondable devront respecter les prescriptions particulières spécifiées par le règlement du PPRI.
- Les occupations ou utilisations du sol en zone d'aléa retrait gonflement d'argile seront soumises à des études géotechniques spécialisées.
- Cas particuliers des éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :
  - Dans les espaces de plantations repérés au document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, identifiés comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou à leur mise en valeur. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente, sauf si la replantation remet en cause l'accessibilité du domaine public.

#### Dispositions particulières applicables aux secteurs NH :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 50 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site.

#### Dispositions particulières applicables aux secteurs NL :

- Les installations et les constructions de sports et de loisirs, les équipements sociaux culturels, ainsi que les constructions nécessaires à leur bon fonctionnement s'il n'en résulte pas une augmentation substantielle du risque de nuisances pour l'environnement.

#### Dispositions particulières applicables aux secteurs NC :

- Les affouillements et les exhaussements du sol liés à la mise en valeur économique des anciennes carrières.

### **Article 3 – N : accès et voiries**

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5 mètres de la limite du domaine public. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie de voirie.
- Les aménagements ou raccordements sur les routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux, gestionnaires de la voirie.

#### **Article 4 – N : desserte par les réseaux**

##### Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N sauf dans les secteurs NH :

- Non réglementé

##### Dispositions particulières applicables aux secteurs NH :

Pour les constructions à usage d'habitation

##### A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation

##### B. Assainissement :

- Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique, un dispositif individuel est admis à condition qu'il respecte la réglementation en vigueur et qu'il ne soit pas situé à l'intérieur du périmètre de protection rapproché du forage du Galicet à l'intérieur duquel l'assainissement individuel est interdit.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel.

##### C. Eaux pluviales :

- L'infiltration des eaux pluviales devra être réalisée sur la parcelle d'accueil du projet par tout dispositif approprié (tranches absorbantes, revêtement perméables, puisard...).
- Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

##### D. Réseaux secs :

- Les réseaux secs (électricité, téléphonie, communications électroniques type fibre ou adsl...) devront être enterrés sauf contrainte technique.

#### **Article 5 – N : caractéristiques des terrains**

- Non réglementé.

### **Article 6 – N : implantation des constructions par rapport aux voies**

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier et des berges des cours d'eau.
- Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 mètres des voies publiques et/ou des emprises publiques.
- Le présent article ne s'applique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, ni aux aménagements, constructions et installations liées à l'exercice des missions confiées à l'établissement public VNF. Dans ce cas, les constructions pourront être édifiées en limites ou en retrait.

### **Article 7 – N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.
- En cas de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes, des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de cet article peuvent être admises dans la limite de 0,20 m. Cette norme peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature des façades à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

### **Article 8 – N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé

### **Article 9 – N : emprise au sol**

#### *Disposition applicable à la zone N sauf dans le secteur NH et NL*

- Non réglementé

#### *Disposition applicable au secteur NH :*

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, ne devra pas dépasser 50 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

#### *Disposition applicable au secteur NL :*

- L'emprise au sol des nouvelles constructions ne pourra excéder 200 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **Article 10 – N : hauteur des constructions**

### Disposition applicable à la zone N sauf dans le secteur NH et NL

- La hauteur maximum hors tout des constructions nouvelles est limitée à 3 mètres.
- En cas de réfection, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire ou de VNF.

### Dispositions particulières applicables aux secteurs NH :

- La hauteur maximum hors tout des constructions nouvelles est limitée à 7 mètres hors tout soit R+Combles (rez-de-chaussée et combles) et R+1 (rez-de-chaussée et un étage).
- cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

### Dispositions particulières applicables aux secteurs NL :

- La hauteur maximum hors tout des constructions nouvelles est limitée à 4 mètres.
- En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article 11 – N : aspect extérieur**

- 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 (Article R111-21 du code de l'urbanisme).
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions pourront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur

organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés. Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les éléments bâtis et végétaux environnants.

- Les clôtures ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques. Il devra être laissé un passage pour la faune en bas de clôtures et la hauteur maximum ne devra pas entraver le passage de la grande faune.
- Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

### **Article 12 – N : stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum aux besoins des constructions

### **Article 13 – N : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

- Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel. Se référer à l'annexe au présent règlement quant aux recommandations de plantations.
- Qu'elles soient sur limite d'emprise publique ou sur limite séparative, les clôtures devront être constituées de grilles ou de grillages sombres, pouvant être doublées d'une haie vive.
- Les abords de ces bâtiments devront présenter un caractère soigné et entretenu.
- Les plantations existantes identifiées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme devront être maintenues dans la mesure du possible. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie. En cas d'arrachage d'arbre ou d'arbuste, isolé ou appartenant à une haie ou une ripisylve, l'élément végétal arraché doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale si possible identique ou inféodée au même milieu sauf si la replantation remet en cause l'accessibilité du domaine public.

 **TOPOS**  
U R B A N I S M E

*www.toposweb.com*  
*mail@toposweb.com*

une société



# CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

## Commune de Freneuse

Décembre 2012





## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b> .....	P4
<b>Situation</b> .....	P5
<b>L’empreinte historique</b> .....	P6
 <b>LES CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL TRADITIONNEL DU CŒUR DE VILLAGE DE FRENEUSE</b>	
Les typologies urbaines .....	P8
• L’organisation parcellaire	
• Les Cours communes	
• Les sentes, impasses et ruelles	
Les typologies de bâti traditionnel .....	P10
• Les Maisons de bourg	
• Les Maisons rurales	
• Les Fermes	
• Les Maisons de campagne	
• Les Villas	
• Les Pavillons	
• Les Maisons de notable	
Les éléments architecturaux traditionnels .....	P13
• Les proportions	
• Les façades	
• Les Toitures	
• Les Murs, Clôtures et portails	
• Les murs	
• Clôtures des villas et maisons de notables	
Les matériaux traditionnels .....	P17
• Matériaux de construction	
• Les couvertures	
• Les enduits de façade	
La palette chromatique .....	P18
 <b>CONCILIER RENOVATION DURABLE ET VALEUR PATRIMONIALE</b>	
A- Concilier confort thermique, acoustique, olfactif et visuel et patrimoine .....	P20
1) Répondre aux exigences environnementales en se confortant à la Réglementation thermique 2012	
Pour la construction	
Pour la Rénovation	
2) Quelques solutions	
- Conception architecturale : privilégier la compacité du bâtiment, une orientation	
- Isolation des parois opaques	
- Baies vitrées	
- Energies : le recours aux énergies renouvelables est indispensable	
- La ventilation	
B- Utiliser les matériaux durables .....	P23
• Les ravalements de façade	
• Les isolants	
• Les menuiseries	
• Les matériaux	
« <b>A éviter</b> » / « <b>A proscrire</b> » .....	P26
(définir un niveau d’exigence)	

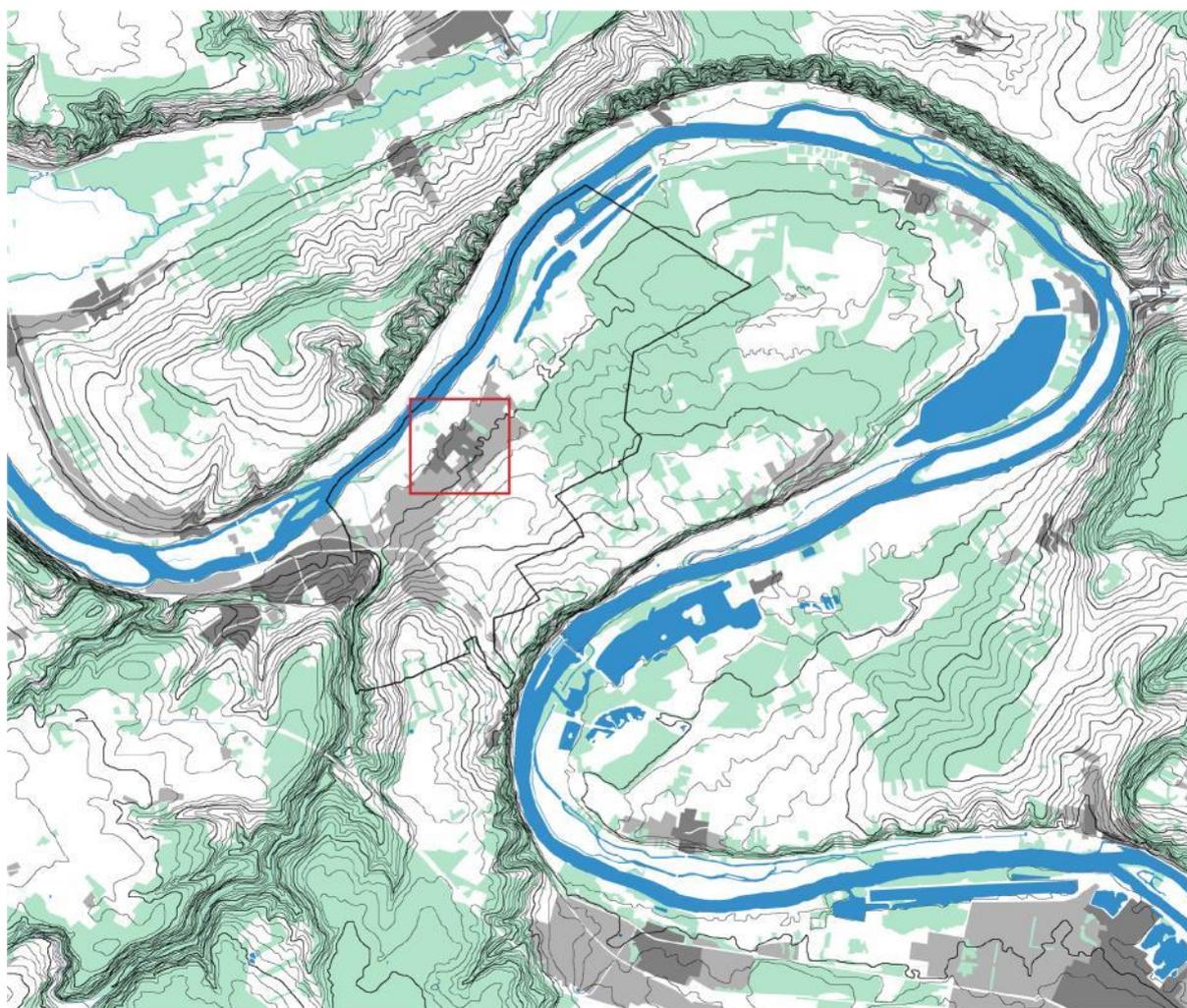
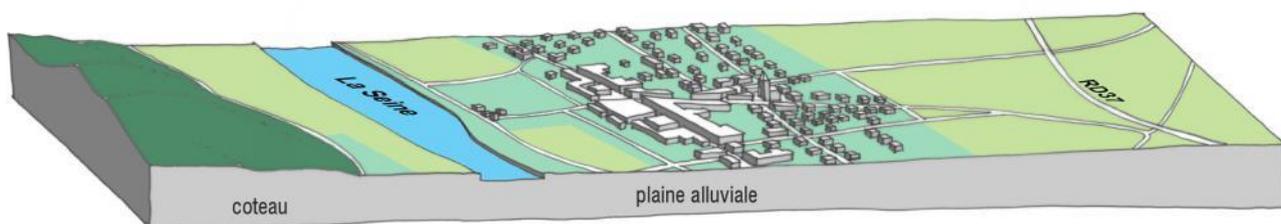


## Situation

La commune de Freneuse s'inscrit dans une topographie singulière, marquée par la vallée de la Seine qui a creusé son entaille dans le plateau calcaire faisant apparaître de larges coteaux crayeux aux ruptures de pentes importantes.

Ce coteau, largement boisé, constitue le « cadre visuel » du Nord de Freneuse ; par endroit, on perçoit le site emblématique de la Roche Guyon.

La commune de Freneuse s'est installée dans la plaine alluviale, sur la rive gauche du fleuve, au niveau de « resserrement » du méandre, à « l'entrée » de la boucle de Moisson. L'organisation de la ville dépend de cette topographie : elle s'est développée parallèlement à la Seine (le long de la RD37), en limite des plus hautes eaux connues, utilisant les terrains alluvionnaires récents pour les cultures.

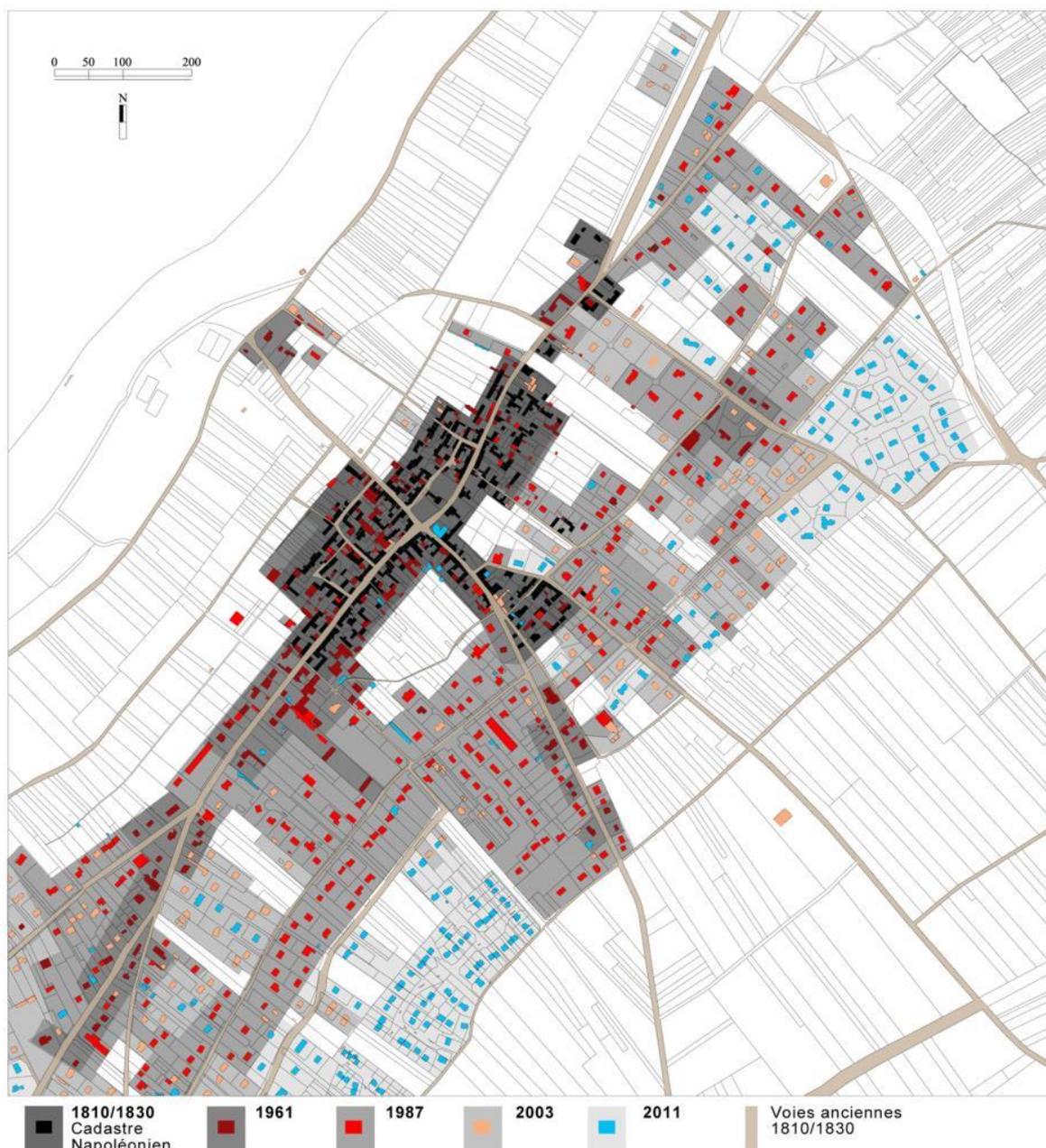


## L'empreinte historique

Le cœur historique s'est développé à « la croisée des chemins » de la RD37 ou rue Charles de Gaulle (parallèle à la Seine) et de l'actuelle avenue du Gal Leclerc (perpendiculaire à la Seine). L'actuelle Nationale 13 constitue l'accès principal vers la commune.

Nous noterons la création de deux infrastructures essentielles dans le développement de la commune : la voie ferrée vers 1900 et l'autoroute A13, vers 1960.

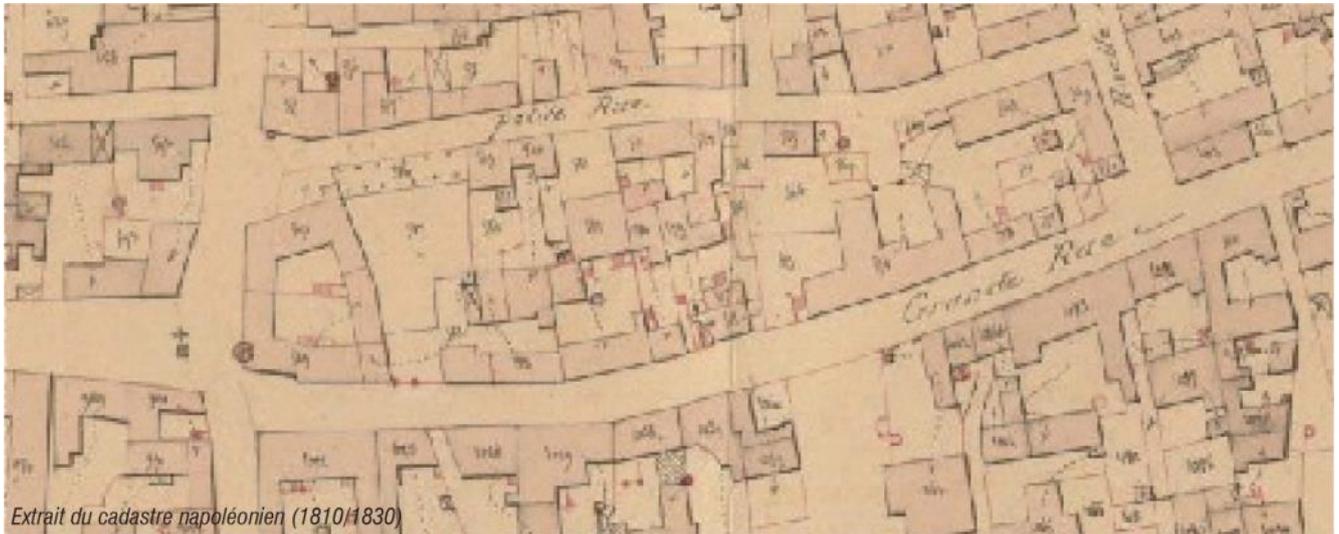
Les extensions urbaines se sont développées le long des routes existantes, principalement vers Bonnières-sur-Seine. Peu à peu, en vagues successives, des zones pavillonnaires ont colonisé la plaine vers le Sud (échappant aux inondations), le long de la RN 13 et des chemins agricoles anciens, transformés en rues. La dernière étape de l'urbanisation se traduit par la création de deux lotissements et le comblement de « dents creuses ».



- **Zoom sur La place centrale :**

L'actuelle place, face à la médiathèque, était entièrement bâtie. Ce « bloc » de maisons a été démoli à la fin du XIXème siècle (1896); l'espace rendu disponible fut alors planté et aménagé en place du village.

Seul subsistait « la Tour », sorte de beffroi avec une horloge. Cet élément architectural servait de signal, transformant la place en véritable lieu de centralité. La tour fut détruite vers 1967 afin d'élargir les voies nécessaires au chantier de l'autoroute A13.



Extrait du cadastre napoléonien (1810/1830)



- **Zoom sur L'église :**

L'ancienne Eglise était située à proximité du cimetière, construite en 1537, elle fut détruite en 1910 et remplacée par l'église actuelle en 1926.



Ancienne église



Eglise actuelle

# LES CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL TRADITIONNEL DU CŒUR DE VILLAGE DE FRENEUSE

Le village de Freneuse est implanté dans un territoire à fortes valeurs patrimoniales. Ainsi, le paysage, l'environnement et l'architecture contribuent à définir une identité propre à la commune.

Le bâti traditionnel détermine les caractéristiques paysagères du cœur de village de Freneuse. En s'inscrivant dans l'Histoire et dans un territoire spécifique, les typologies architecturales en place, les matériaux ou les variations chromatiques assurent la cohérence du paysage urbain propre à Freneuse.

## Les typologies urbaines

L'organisation de La commune dépend d'une topographie , marquée par la vallée de la Seine. Le village s'est implanté dans la plaine alluviale, sur la rive gauche du fleuve, à « l'entrée » de la boucle de Moisson.

Le village historique s'est développé à « la croisée des chemins » (RD37 parallèle à la Seine, et avenue du Gal Leclerc, perpendiculaire à la Seine), en limite des plus hautes eaux connues, laissant les terrains alluvionnaires propices aux cultures. Le cœur urbain se caractérise par un centre très minéral, avec un front bâti continu le long des rues principales et la présence de « jardins » en arrière des parcelles.

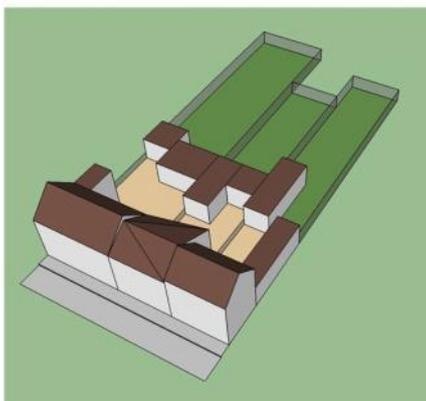
- **L'organisation parcellaire :**

On observe que l'organisation parcellaire est issue de la tradition culturelle propre à Freneuse, avec un système de « lanières » longues et étroites, orientées dans un axe Sud-Est / Nord-Ouest.

Si, le long des rues principales, les constructions occupent la largeur de la parcelle, les jardins se sont organisés à l'arrière des terrains. Aujourd'hui encore, les vergers et potagers sont présents en proche périphérie du cœur de village. De ce fait, le village garde encore un aspect rural, avec cette tradition « jardinée » de ses espaces.

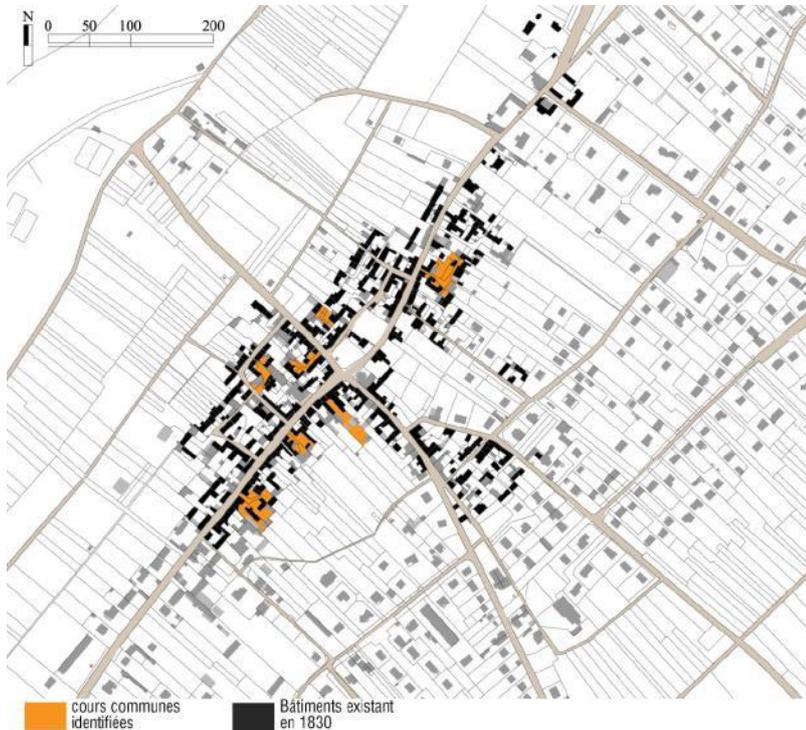


*Les traces du parcellaire*



- **Les Cours communes :**

Le cœur de village a pour particularité de présenter encore en cœurs d'îlots, plusieurs cours communes : « constituée d'un espace ouvert commun à plusieurs maisons distribuées autour de lui ». Les petites maisons mitoyennes qui l'encerclent étaient traditionnellement regroupées autour d'un puits commun et central. Certains puits sont encore visibles aujourd'hui.



Un puit partagé dans une ancienne cour commune



- **Les sentes, impasses et ruelles**

Le centre ancien de Freneuse a préservé un maillage de sentes et de ruelles qui relient les habitations aux espaces cultivés en périphérie. Ces sentes, souvent étroites, ne sont pas accessibles aux voitures et offrent des parcours privilégiés de promenades, ouverts sur les jardins.

La plupart des impasses correspondent aux cours communes (décrites précédemment).



## Les typologies de bâti traditionnel

L'étude du « Diagnostic patrimonial, urbain et paysager de Seine Aval » réalisée par la Région Île-de-France, Service Patrimoines et inventaire, le CAUE 78 et la DRAC, met en relief les types de bâtiments rencontrés au cœur du village.

Chaque typologie de bâti s'inscrit dans l'histoire de la commune et témoigne d'une façon d'habiter et de vivre à Freneuse.



### • Les Maisons de bourg

« Maison alignée, mitoyenne sur les deux côtés, d'un étage carré et présentant une modénature soignée (corniche, bandeaux, entourage de baies...). Elle peut être, selon les époques en moellons enduits, en brique, en meulière. En général ses travées sont régulières Le critère discriminant est qu'elle occupe toute la largeur de sa parcelle »



### • Les Maisons rurales

« Plus variable, la maison rurale se caractérise la présence d'une cour que l'on traverse pour entrer dans la maison. De ce fait, elle n'occupe pas toute la largeur de la parcelle. Elle dispose aussi d'annexes agricoles plus ou moins étendues. Enfin, en général elle a des ouvertures disposées de manière irrégulière sur la façade. La grande variété des implantations à l'échelle d'un village, voire même d'une rue, est une caractéristique essentielle de la maison rurale. »



- **Les Maisons de campagne**

« Le terme de « maison de campagne » est utilisé pour des maisons présentes sur le cadastre napoléonien donc antérieures à celui-ci. Ce sont des maisons la plupart du temps en milieu de parcelle et qui s'affichent moins que les maisons de notable. Elles ont souvent un beau jardin et une implantation non loin de la Seine. Plus difficiles à identifier que les maisons de notables, elles nécessitent des recherches complémentaires en archives pour être bien cernées. »



- **Les Villas**

« Plus petite que la maison de notable (donc moins de cinq travées) la villa est une maison en milieu de parcelle d'un étage carré. Elle présente les mêmes caractères que la maison de notable, notamment en termes de décor. Elle se donne à voir depuis la rue et on y accède par un portail monumental soigné. »



## • Les Pavillons

« Le pavillon est une petite villa dont il a les caractères en moins riche. Il ne dispose pas d'un étage carré mais parfois d'un étage de comble aménagé. Il est lui aussi normalement en milieu de parcelle, même si cette dernière est petite. On trouve aussi beaucoup de pavillons placés en héberge, c'est-à-dire sur la limite parcellaire. »



## • Les Maisons de notable

« La maison de notable est une maison individuelle, la plupart du temps en milieu de parcelle et dont l'entrée se fait après avoir traversé un jardin. Elle est de grande taille (un étage carré et cinq travées) et dispose la plupart du temps de communs, soit maison de gardien, soit annexes diverses. Son décor est toujours soigné voire même raffiné et le reflet des modes du moment : néoclassique, éclectique, pittoresque, régionaliste... Elle est entourée d'un jardin de grande taille auquel on accède par un portail soigné, plutôt monumental. En général la maison de notable se donne à voir et/ou jouit d'une vue panoramique. »



## • Les Fermes

« Exploitation agricole composée d'un logis et de dépendances distribués autour d'une cour. Les variantes sont très nombreuses, de la ferme seigneuriale avec un colombier à la ferme « urbaine » installée au coeur d'un bourg et dont le logis présente la même élévation et le même décor qu'une maison de bourg. Dans la maison rurale, les annexes agricoles sont plus petites que la maison d'habitation. C'est l'inverse pour la ferme, même si cette répartition est parfois difficile à cerner. »



## Les éléments architecturaux traditionnels

### • Les proportions

Depuis l'espace public, le cœur de village est essentiellement caractérisé par l'alignement des façades ou des clôtures, leurs hauteurs et les types d'ornementations.

En moyenne, les bâtiments sont composés d'un rez-de-chaussée + étage + toiture ou combles. (Quelques rares maisons comptent un étage, ou un demi-étage supplémentaire : 86, 152, rue Ch. De Gaulle). Cependant, on observe que toutes les maisons ne présentent pas les mêmes hauteurs d'étages, et de ce fait, les hauteurs de bâti différent, donnant un certain « rythme » dans l'alignement des façades sur rues.

La proportion des façades et l'organisation des percements répondent à des questions pragmatiques. Ainsi, en cœur de village la maison « s'expose » et la rue bénéficie généralement des façades principales des bâtiments. Les accès à la propriété (portes, portails, clôtures...) et les ouvertures sur l'extérieur sont soignés et témoignent d'un l'usage, d'une fonction ou d'un statut social (habitation principale ou secondaire, ferme, commerçant, artisan...).

Dans les façades des maisons traditionnelles, les surfaces « pleines » (murs) sont largement plus importantes que les « vides » (ouvertures). Et la proportion des ouvertures des portes et des fenêtres sont traditionnellement plus hautes que larges.

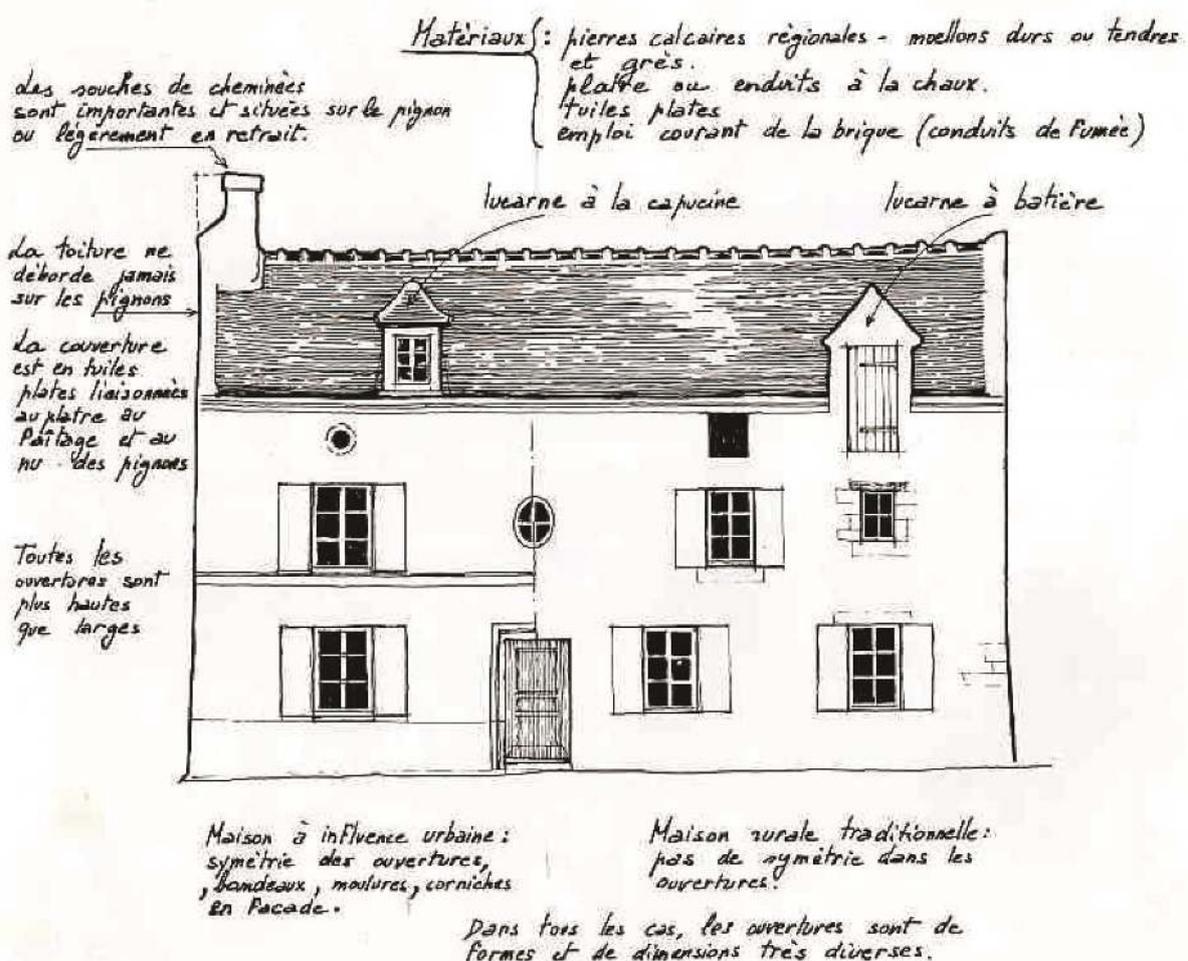


Illustration issue de la brochure « Construire Une Maison Dans Les Yvelines », élaborée par Ministère de la Culture et de l'Environnement et la DDE.

- **Les façades**

- Les portes et fenêtres :

Toujours en bois peint, les fenêtres comprennent deux vantaux s'ouvrant latéralement, chacun comprenant plus souvent trois carreaux.

Les tableaux et encadrement sont sobres et les enduits soulignent parfois simplement l'ouverture.

Les linteaux en bois étaient rarement laissés apparents afin de ne pas les exposer aux intempéries



- Volets :

Les volets encadrant les fenêtres sont en bois, à deux vantaux, sans renforts en diagonale. Depuis la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, ils sont le plus souvent persiennés entièrement à l'étage, et semi-persiennés au rez-de-chaussée.



- Portes charretières :

On en retrouve une dizaine dans le cœur de village (rue Ch de Gaulle, rue Gal Leclerc). Ces hautes et larges portes en bois plein, à deux battants, permettaient le passage d'une charrette vers l'intérieur de la parcelle. Elles sont parfois « surmontée d'une fenêtre gerbière qui atteste l'activité agricole de ses occupants. »



- Les Eléments de décor :

De nombreuses façades présentent, sur la rue, des « modénatures » : « moulures et autres éléments en relief ou en creux qui animent les différentes parties d'un bâtiment ». Ces éléments de décoration que sont les corniches, bandeaux, pilastres, entourage de baies, appuis de fenêtre, etc... viennent souligner les ouvertures et « rythment » les proportions des façades. Ils sont la plupart du temps en plâtre modelé avec des gabarits ou des moules, mais aussi parfois en briquettes et restent généralement de dessin assez simple (excepté sur certaines villas ou maisons de notables).

D'autres éléments viennent « décorer » les façades, comme des balcons ou le garde corps des fenêtres en fer forgé par exemple ; mais l'on peut aussi observer certains éléments en accompagnement des toitures : crête de faîte, épis de faitage...



- **Les Toitures :**

Les toitures sont à deux versants réguliers, avec une pente comprise entre 35 et 45°. Elles débordent rarement des murs pignons, alors que, sur la rue, elles dépassaient légèrement et étaient accompagnées d'une moulure qui créait une liaison entre la façade et le toit.

Le faitage est réalisé avec une tuile demi-ronde (voir chapitre Les Matériaux Traditionnels). Les cheminées sont principalement en briques.



- **Les Murs, Clôtures et portails :**

- Les murs :

D'une façon générale, il y a peu d'interruptions dans la continuité des murs maçonnés sur les rues principales: la façade d'une maison se poursuit en devenant un mur de clôture, préservant l'intimité des espaces intérieurs.

- Clôtures des villas et maisons de notables :

La maison étant en retrait dans la parcelle, la clôture établit la continuité par rapport à l'alignement de la rue. Elle est parfois constituée en partie basse d'un mur de maçonnerie et en moitié haute d'une grille en fer forgé.

Les Portails sont monumentaux et très souvent en fer forgé peint, flanqués de part et d'autre de deux piliers. Les matériaux utilisés sont plus soignés que pour des bâtiments plus modestes et les décors ne sont pas rares.



## Les matériaux traditionnels

Les constructions présentes sur Freneuse présentent une grande variété de matériaux : « *silex, craie, calcaire, sable, plâtre, brique, bois, montre que l'on est dans un territoire frontrière.* »

### • Matériaux de construction :

Les matériaux de construction proviennent des ressources locales. Le territoire de Freneuse est marqué par la pierre calcaire, de couleur claire, qui sera naturellement utilisée pour les bâtiments, même si celle-ci est enduite. On observe différentes techniques de taille et de maçonneries.

Cependant, on retrouve parfois d'autres matériaux, comme la brique ou la meulière, essentiellement dans les éléments de décors, ou dans les constructions type Villa.



### • Les couvertures :

Les couvertures sont principalement recouvertes en tuiles de terre cuite à emboîtement ou « tuiles mécaniques » pour les maisons XIX ou récentes. Certaines fermes plus anciennes avec des toits à forte pente sont recouvertes en tuiles plates.

Cependant, on observe l'utilisation de l'ardoise pour les maisons plus « nobles » (villas, maisons de notables...).



### • Les enduits de façade :

La grande majorité des façades des maisons du cœur de village étaient recouvertes d'un enduit plein, notamment sur les façades visibles depuis la rue. Outre ses qualités esthétiques et décoratives, ou sa capacité à accueillir les décors des façades, l'enduit (constitué d'un liant : la chaux ou le plâtre, de sable et d'eau) a pour fonction de protéger les maçonneries des intempéries.

Sur des enduits pleins, un badigeon était parfois appliqué ; il remplace alors une peinture et un ajout de pigments naturels permet une coloration.

## La palette chromatique

Les teintes présentes sur les constructions de Freneuse dépendent essentiellement des matériaux utilisés. De ce fait, les matériaux locaux déterminent les colorations principales, par exemple, la couleur de l'enduit sera celle des sables de carrière employés.

Cependant, si l'on observe une dominante de teintes beiges, blanc cassé et brique, les façades plus anciennes semblaient proposer des couleurs plus vives variant de l'ocre au jaune, en passant par le rouge ou le bleu. Ces couleurs associées aux couleurs des fenêtres et volets animaient les rues du centre ville.





# CONCILIER RENOVATION DURABLE ET VALEUR PATRIMONIALE

L'étude du « Diagnostic patrimonial, urbain et paysager de Seine Aval » réalisée par la Région Île-de-France, Service Patrimoines et inventaire, le CAUE 78 et la DRAC a mis en relief un certain nombre de « dénaturations » dans les architectures patrimoniales.

(Dénaturation : « fausser le sens, altérer », c'est-à-dire une transformation qui a changé la nature de la maison et fait qu'on ne sait plus à quel famille elle appartient. » (...) « changements structurels qui affectent les façades, modifications du nombre et du volume des ouvertures, modifications des accès, transformation des espaces agricoles en espaces d'habitation, ouverture de portes de garage très basses ... »)

Cependant, il ne s'agit pas de figer les évolutions du bâti sur Freneuse, mais bien d'allier préservation de la valeur patrimoniale de votre maison et prise en compte des problématiques contemporaines de logement.

## A- Concilier confort thermique, acoustique, olfactif et visuel et patrimoine

### 1) Répondre aux exigences environnementales en se confortant à la Réglementation thermique 2012 (RT2012).

Cela veut dire :

#### Pour la construction :

- Construire tous les nouveaux bâtiments «basse consommation» (BBC) dès 2013,
- Construire à partir de 2020, des bâtiments à «énergie positive» (BEPOS) qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment.

#### La RT2012 définit des exigences à respecter :

- De performances globales (consommation d'énergie et confort d'été)
  - Exigence d'efficacité énergétique minimale du bâti Bbiomax : limitation du besoin en énergie pour les composantes liées au bâti (chauffage, refroidissement et éclairage).
  - Exigence de consommation maximale Cepmax : exigence maximale de consommation d'énergie primaire à 50 kWhEP/m<sup>2</sup>.an en moyenne. 5 usages sont pris en compte : chauffage, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement, éclairage, auxiliaires (ventilateurs, pompes).
  - Exigence de confort d'été Tic : sur la température intérieure atteinte au cours d'une séquence de 5 jours chauds inférieure à une température de référence (Tic).
- Minimales de moyens.
  - Recours aux énergies renouvelables;
  - Traitement des ponts thermiques ;
  - Traitement de l'étanchéité à l'air (test de la porte soufflante) ;
  - Surface minimale de baies vitrées (1/6 de la surface des murs) ;
  - Mesure ou estimation des consommations d'énergie par usage.

## **Gérer le projet de construction :**

La coordination entre les acteurs du projet (maitre d'ouvrage, maitre d'œuvre, bureaux d'étude et entreprises) va être un point essentiel pour atteindre l'objectif d'un bâtiment confortable et très économe en énergie.

- Phase programme : souhaiter ou non que le bâtiment soit labellisé BBC.

- Phase conception : la forme du bâtiment, sa compacité, l'isolation des parois, l'orientation et nature des baies, la protection solaire, l'étanchéité, l'inertie thermique... doivent être réfléchis pour atteindre l'objectif de consommation d'énergie. Cet objectif est modulé selon : la zone climatique, le type d'utilisation des locaux, le type d'énergie utilisée... Un bureau d'étude thermique intervient dès les esquisses.

- Phase construction : Les entreprises intervenantes doivent être formées aux solutions envisagées et qualifiées pour les ouvrages à réaliser.

Le bureau d'étude environnemental réalise des test d'étanchéité à l'air, vérifie la performance des produits et équipements

Les détails d'exécution doivent être affinés avec le bureau d'études et les entreprises.

- Phase réception : un guide de gestion, d'utilisation et de maintenance du bâtiment doit être rédigé à l'attention du maître d'ouvrage.

## **Pour la Rénovation :**

En rénovation, il y a lieu de respecter la réglementation thermique dite RT existant précisée par l'arrête du 3 mai 1977. Celle-ci exige, qu'en cas de rénovation, le respect de caractéristiques thermiques minimum de matériau et d'efficacité énergétique minimum d'équipements.

Cependant, pour aller plus loin dans les économies d'énergie, il y a lieu de s'orienter vers la rénovation BBC et appliquer les mêmes exigences RT 2012 que pour le neuf.

En rénovation en maison individuelle, le niveau basse consommation peut être atteint avec les mêmes objectifs que pour le neuf à la fois sur l'enveloppe, son étanchéité, la ventilation, que sur les équipements de chauffage.

Pour cela il faut établir un diagnostic de performance énergétique du bâtiment et identifier les pistes d'amélioration énergétique possible.

## 2) Quelques solutions

- Conception architecturale : privilégier la compacité du bâtiment, une orientation préférentielle Sud et vigilance au confort d'été.

- Privilégier l'orientation Sud des pièces de jour et au Nord les pièces peu chauffées,
- Regrouper les pièces de nuit,
- Regrouper les points de puisage d'eau chaude et les rapprocher de la production.

- Isolation des parois opaques

- R Toit (en  $m^2.K/W$ ) = 6.5 à 10
- R Mur (en  $m^2.K/W$ ) = 3.2 à 5.5
- R Sol sur terre-plein (en  $m^2.K/W$ ) = 2.4 à 4
- R Sol sur vide sanitaire (en  $m^2.K/W$ ) = 3.5 à 5
- Pont thermiques = très faibles (traiter particulièrement les fenêtres de toit, les raccordements planchers, des murs de refend, des balcons et plancher bas sur terre-plein ou vide sanitaire aux murs extérieurs, les tableaux et seuils de portes et fenêtres)

- Baies vitrées

- UW (en  $W/m^2.K$ ) = 1.7 à 0.7
- Protections solaire indispensables,



- Energies : le recours aux énergies renouvelables est indispensable

- Energie solaire

- Production d'eau chaude solaire recommandée,
- Production d'électricité photovoltaïque à envisager,

L'intégration des panneaux solaires ou photovoltaïque en toiture est aujourd'hui aisée et courante. Mais d'autres solutions peuvent être envisagées : en façades, sur les abris de jardins ou garages.....

- Chauffage

- Eviter le chauffage électrique individuel ou alors PAC COP inf. à 3.5,
- Gaz ou fuel : chaudière à condensation,
- Bois : chaudière bois automatique classe 3
- Poêle à granulé de bois ou cheminée à insert en appoint,

- La ventilation est essentielle pour obtenir une bonne qualité de l'air et évacuer la vapeur d'eau produite par l'usage du logement et assurer la pérennité du bâtiment.



photos intégration panneaux solaires : traditionnelle en toiture, sur toit du garage en retrait de la maison, au sol.

## B- Utiliser les matériaux durables

### • Les ravalements de façade : les enduits traditionnels

« Ils constituent un atout pour le développement durable. Alors qu'un effet de mode conduit parfois à rendre les pierres apparentes, on constate que l'enduit plein constitue un excellent moyen de conservation durable. »

« Pourquoi faut-il conserver les enduits ? Et ne pas dégager les pierres ?

Traditionnellement, dans l'architecture rurale, les crépis sont appliqués sur les murs des parties habitées. On n'en met pas sur les granges, les étables ...

Retirer l'enduit comme la mode actuelle tend à le faire, peut avoir de graves conséquences sur l'aspect sanitaire de la construction. »

« Par leur perméabilité à la vapeur d'eau, les enduits à la chaux et plâtre permettent la régulation de l'humidité présente naturellement dans un mur. Cette humidité est stockée en période hivernale, puis s'évapore avec les beaux jours. »

### • Les isolants

Selon le type de projet, réfléchir à toutes les possibilités d'isolation :

En construction 4 possibilités : isolation rapportée par l'intérieur ou par l'extérieur et systèmes constructifs à isolation répartie ou à ossatures.

En rénovation 2 possibilités : isolation rapportée par l'intérieur

En maison individuelle, le traitement des ponts thermiques est limité et une isolation rapportée par l'intérieure peut être envisagée avec des solutions simples (rupteurs thermiques)

#### - Les murs à isolation répartie :

monomurs de terre cuite, monomur de béton cellulaire,



monomur de terre cuite et laine de cellulose en toiture.

#### - Les murs à ossature :

ossature bois et terre-fibres banchés (terre-paille ou terre-copeaux)

ossature bois et chanvre banché, ossature bois et bottes de paille,

les murs à isolation médiane.



colombage châtaignier et remplissage briques de terre crue comprimée.

#### - Les murs isolés par l'intérieur :

panneaux de laine de bois sur tasseaux, de lièges expansés collés,

laine de chanvre ou de cellulose sur ossature.



isolation intérieure en chanvre et enduits extérieurs chaux

#### - Les murs isolés par l'extérieur :

enduits isolants (chanvre-chaux + enduit extérieur),  
panneaux isolants (laine de bois + enduit)

En rénovation : attention aux murs humides.



chanvre banché et panneaux enduits

### • Les menuiseries

Les menuiseries bois sont à privilégier. Les menuiseries en aluminium à rupture de pont thermique ou mixte bois/alu peuvent être acceptées sous condition (peinture)

*« Les fenêtres sont traditionnellement en bois d'origine locale, toujours peint. Elles se composent de deux vantaux ouvrant latéralement, chacun munis en général de trois carreaux. L'usage immodéré des « petits carreaux » correspond davantage à un effet de mode, sans fondement historique avéré. »*

Les volets bois persiennés sont également à privilégier. Eviter les volets roulants qui rompent l'harmonie des façades et réduisent la quantité de lumière dans la maison.

Les garde-corps des balcons sont en fer forgés.

### • Les matériaux

Les critères retenus en ce qui concerne le choix des matériaux de construction, mais aussi de celui des procédés de construction sont :

- L'économie d'énergie et de matières premières
- La limitation des impacts négatifs sur l'environnement tout au long de la vie du produit, de sa fabrication à sa destruction
- L'absence de risques sur la santé.

#### **Bois :**

Les bois mis en œuvre seront de préférence d'essence naturellement durable, sans traitement préventif, pour la classe de risque concernée, à défaut, ils devront bénéficier d'un traitement par un produit certifié CTB.P+ adapté à la classe de risque concernée.

Les bois mis en œuvre seront obligatoirement labélisés FSC ou PEFC. On favorisera les essences locales.

#### **Peintures lasures, vernis :**

Les peintures, vernis et lasures (peinture en phase aqueuse exigée pour murs, plafonds, bois avec un taux de COV inférieur à 1 g/L pour les murs et plafonds) devront justifier d'une marque Eco Label européen, Ange bleu ou Cygne Blanc ou de toute autre marque environnementale équivalente.

#### **Matériaux interdits et à éviter :**

- Sont interdits : les produits visés par une interdiction réglementaire (amiante, plomb) les produits étiquetés dangereux ou toxiques selon le tableau des phrases R de la commission européenne (R 20 à 33, R41 à 48, R 60 et 61)
- Sont à éviter les produits (polyamides, polystyrènes...) susceptibles d'émettre des gaz toxiques (acide chlorhydrique, acide cyanhydrique) en cas d'échauffement et d'incendie quand ils sont totalement situés à l'intérieur du volume habitable et quand il existe des produits de substitution : revêtements de sols souples, tuyaux et canalisations, etc.

### • La gestion des eaux pluviales

Une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales.

L'eau de pluie collectée en aval de toitures peut être utilisée pour des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle, dès lors que ces usages n'impliquent pas de création d'un double réseau à l'intérieur des bâtiments (arrosage et le lavage des espaces extérieurs)

Les eaux pluviales après traitement préalable pour les eaux potentiellement polluées seront préférentiellement infiltrées à la parcelle.



## « A éviter » / « A proscrire » (définir un niveau d'exigence)

Parmi les dénaturations les plus souvent observées, certaines altèrent considérablement la qualité du patrimoine architectural du cœur de village de Freneuse et contribuent à rompre la cohérence urbaine du centre. C'est pourquoi ce chapitre tend à définir les actions à éviter, voire à proscrire, lors d'une rénovation.

- Sur les façades, respecter les proportions existantes des ouvertures. Préserver le rapport entre « pleins » et « vides ». Limiter au maximum les percements supplémentaires ou les occultations disgracieuses.
- Prendre soin à ne pas supprimer les modénatures, notamment en plâtre, lors d'un ravalement (corniches, bandeaux, pilastres, entourages de baies...)
- Ne supprimez pas systématiquement un enduit ancien pour rendre visible une maçonnerie qui n'était pas apparente traditionnellement.
- Eviter d'utiliser des couleurs d'enduits qui ne sont pas en rapport avec l'environnement proche et les façades alentours.
- Pour les clôtures, éviter les matériaux du commerce standardisés : plaques en fibrociment, grille en PVC ou matières plastiques, tôle ondulée.... D'une façon générale, éviter les clôtures faussement « décoratives ».
- Ne pas modifier les portails, ne pas détruire ou éventrer les murs de clôture existants.
- Pour les fenêtres, privilégiez le bois dans un souci patrimonial et environnemental, et évitez les matériaux du commerce standardisés : Les portes et fenêtres d'usines en PVC, en aluminium... Eviter les « petits carreaux », ou tout effet de mode, sans fondement historique avéré.
- Les volets roulants ne sont pas compatibles avec les constructions traditionnelles et sont difficilement intégrables aux formes des fenêtres ; de plus, ils rompent l'harmonie des façades et réduisent la quantité de lumière dans la maison.
- Préférer les volets peints avec persiennes.





**CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES**  
Commune de Freneuse

Ce document a été réalisé en 2012, pour la commune de Freneuse, par B.Fauny, paysagiste et S.Charvet, architecte, urbaniste.

Pour en savoir plus :

- Diagnostic patrimonial, urbain et paysager de Seine Aval

Région Île-de-France, Service Patrimoines et inventaire, le CAUE 78 et la DRAC

- Guide pratique du patrimoine bâti du Vexin français

<http://www.pnr-vexin-francais.fr/fr/amenagement/habitat/>

- Conseils pour la restauration

Services territoriaux de l'architecture et du patrimoine (STAP)

Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France

- Brochure: Construire Une Maison Dans Les Yvelines

Ministère de la Culture et de l'Environnement / DDE