

CHAPITRE UA

Extrait du rapport de présentation : Cette zone qui correspond au centre ancien de la commune recouvre les secteurs urbanisés à caractère d'habitat, de services et d'activités. En règle générale, les bâtiments sont construits en ordre continu, à l'alignement des voies.

Elle comprend le secteur UAa qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 2,3,6, 9 et 13.

Le secteur UAa comprend des terrains destinés à une urbanisation à vocation principale d'habitat sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables à ces secteurs.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, hormis celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions ou installations à destination :
 - d'activités industrielles,
 - d'entrepôts, hormis celles admises à l'article 2
 - d'artisanat, hormis celles admises à l'article 2
 - de commerces, hormis celles admises à l'article 2
- La démolition de bâtiments et de clôtures dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.
Cette disposition ne concerne pas la démolition de bâtiments anciens en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation.
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- L'aménagement de terrains pour le camping,
- Les habitations légères de loisirs et les mobil-homes,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature.

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

Sont autorisées :

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

Secteur UAa

L'urbanisation du secteur UAa devra s'effectuer sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ces secteurs.

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

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Éléments de paysage à protéger : le petit patrimoine local, les sentes, les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues à l'article UA3, UA11 et UA13 en application des articles L. 151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l'Urbanisme.

Pour information

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

1 - ACCÈS

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

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

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

2 - VOIRIE

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

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

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

Secteur UAa

Les accès et la voirie du secteur UAa devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ces secteurs.

3 - SENTES PIÉTONNES

Les sentes repérées au plan de zonage et précisées en annexe VII du règlement devront être préservées en application de l'article L .151-38 du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

- ✓ Rue d'Ançoin
- ✓ Chemin de Brou

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

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

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques.

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

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

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

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

Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surfaces étanches...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur d'eaux de pluie/réutilisation/infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

3 - AUTRES RÉSEAUX

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

4 – COLLECTE DES DÉCHETS

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

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Les constructions **doivent être édifiées à l'alignement** des voies et emprises publiques **ou en continuité des bâtiments existants voisins.**

Elles peuvent cependant s'édifier en retrait pour assurer une continuité bâtie avec des bâtiments voisins, eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement; alors la continuité bâtie à l'alignement sera assurée par des constructions, des clôtures ou par les deux.

Secteur UAa

L'implantation du bâti devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux modifications, extensions, surélévation de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie.

- aux aménagements dans le volume existant des constructions existantes,

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) et aux équipements d'intérêt collectif : ceux-ci pourront être implantés à l'alignement ou en retrait de 1 m au minimum.

- aux abris de jardin et constructions annexes (§ « Définitions » Annexe I du règlement) d'une surface de plancher maximale de 15 m² ainsi qu'aux piscines non couvertes.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

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

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

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales telles que définies en annexe I du règlement « Définitions », excepté lorsqu'un bâtiment existant implanté sur une de ces limites comporte des jours ou châssis fixes équipés de verre dormant. Dans ce cas, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

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

Longueur de vue (L)

Toute baie hormis les châssis fixes équipés de verres translucides et les pavés de verre, doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à **4,00 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

CAS PARTICULIERS

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

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

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes isolées si la hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excède pas 2,50 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m²
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) et aux équipements d'intérêt collectif : ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de 1 m au minimum.
- aux modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux aménagements dans le volume existant des constructions existantes.

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

Aucune prescription.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne pourra excéder :

- 60% de la superficie du terrain pour les constructions à usage d'habitation,
- 80% de la superficie du terrain pour les constructions à usage de commerces, de services, d'artisanat

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux aménagements dans le volume existant des constructions existantes.
- aux équipements publics

Secteur UAa

L'emprise au sol des constructions devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ces secteurs.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit. En cas de toiture-terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé dans la limite de 2 mètres, pour faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain.

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

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

CAS PARTICULIERS

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

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

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

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

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

Aspect général, volume.

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

Les guides de recommandations architecturales sur les matériaux et techniques de mise en œuvre sont indiqués en annexe VI du présent règlement. (*« Guide pratique du patrimoine bâti du Vexin français » PNRVf et « L'architecture traditionnelle – Le Mantois aux portes du Vexin Français » - AUDAS*)

Couverture

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

Les couvertures des constructions principales devront être réalisées en tuiles petit moule (22/m² au minimum) de ton terre cuite ou en ardoises pour les extensions ou réfection de constructions existantes couvertes en ardoises.

La réfection à l'identique des couvertures de constructions existantes ou de leurs extensions, modification ou surélévation est autorisée.

Les tuiles peintes et de couleur (bleu, noir) sont interdites.

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

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés.

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

Capteurs solaires

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

- ✓ Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public.
- ✓ Les capteurs solaires seront proposés, prioritairement sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...).

Dans la perspective d'une pose de centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade. Les panneaux solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade.

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

Murs

Enduits, revêtements :

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

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

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

Ouvertures - Menuiseries extérieures

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

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

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

Clôtures

Les murs de clôture en pierre devront, dans toute la mesure du possible, être conservés.

Ils pourront être aménagés pour permettre les accès.

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

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles,

- soit d'un mur enduit surmonté d'un chaperon en pierre ou en tuiles plates de ton terre cuite, d'une hauteur maximum de 2,00 m.

- soit d'une clôture végétale constituée d'un mélange d'au moins trois espèces arbustives.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, faux cyprès et autres conifères sont proscrits.

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

Garages et annexes

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

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

Divers

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

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

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

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

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

Les éléments du patrimoine local localisés au plan de zonage et précisés en annexe VII du règlement devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments.

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

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

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

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

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

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

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins 20% de la surface du terrain pour les constructions à usage d'habitation et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² d'espace non construit.

Secteur UAa

La surface réservée aux espaces non construits et plantés devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ces secteurs.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, faux cyprès et autres conifères sont proscrits.
Les essences préconisées et celles à proscrire sont spécifiées à l'annexe V du présent règlement.
Dans le cas où les constructions, installations ou aménagements bordent une zone N, le choix des essences sera préférentiellement issu de la liste V-2.

Éléments de paysage à protéger au titre des articles L151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme localisés aux plans de zonage :

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

- ✓ jardins et espaces verts en cœur d'îlots bâtis,
- ✓ espaces boisés identifiés (parcs, bosquets).

Les jardins identifiés localisés aux plans de zonage doivent être préservés et garder leur vocation de jardin.

Les éléments de paysage plantés localisés au plan de zonage et précisés en annexe VII du règlement seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences similaires sans compromettre l'accessibilité au domaine public.

Espaces boisés identifiés

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.