

CHAPITRE UG

ZONE DESTINEE PRINCIPALEMENT AUX HABITATIONS INDIVIDUELLES.

Elle comprend les secteurs UGa - UGb et UGd qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 1, 6, 7 et 14

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

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

- Les lotissements à usage d'habitation individuelle.
- Les constructions à usage d'habitation individuelle et leurs annexes.
- Les constructions à destination :
 - de commerce de détail et d'artisanat
 - de bureaux et de services

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.

Les établissements qui seront autorisés ne pourront avoir une superficie de plancher hors oeuvre nette supérieure à 300 m².

- Les équipements d'intérêt général.

- La reconstruction après sinistre des bâtiments à usage d'habitation ou d'activité sans changement d'usage, conformes ou non aux dispositions du présent règlement. Dans ce dernier cas, l'immeuble reconstruit doit, dans la limite des SHON détruite, respecter au maximum les règles applicables à la zone concernée, tant en ce qui concerne les dispositions réglementaires que les recommandations architecturales.

La demande de permis de construire doit être impérativement déposée dans un délai de 4 ans après le sinistre.

- la démolition des bâtiments et de clôtures à l'exception de ceux dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et en particulier ceux qui sont identifiés comme devant être protégés.

- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- les clôtures

- les coupes et abattages d'arbres sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

- **Espaces boisés classés** : toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

Ce classement entraîne des interdictions récapitulées à l'article 2.

- **Cette zone présente des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines et de falaises.** (Un liseré graphique matérialise sur les plans de zonage, les secteurs où des carrières souterraines ont été localisées).

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes les mesures pour assurer la stabilité et la sécurité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs.

- **Contraintes hydrogéologiques** : un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, une zone d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de 2 mètres de profondeur. Dans cette zone, les sous-sols enterrés sont interdits.

- **Isolement acoustique des constructions contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Dans les secteurs affectés par le bruit, tels que définis par la loi du 31 Décembre 1992, situés au voisinage de la R.D. 915 et repérés sur le plan joint aux documents graphiques, chemise B, les constructions doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur précisée en annexe IV du présent règlement (bâtiments d'habitation et d'enseignement).

- **Eléments paysagers à protéger :** Des murs de clôture en pierres, des arbres remarquables et le petit patrimoine rural localisés sur le plan de zonage 1/2 font l'objet des protections prévues aux articles 11 et 13 en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

SECTEUR UGa

- **Ce secteur est susceptible de contenir des vestiges archéologiques.** Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

ARTICLE UG 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

SONT INTERDITES TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE SATISFAISANT PAS AUX PRESCRIPTIONS DE L'ARTICLE I

ET EN PARTICULIER :

- Les lotissements à usages d'activités.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature.
- **Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.**

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - ACCES 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 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A 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 envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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.

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.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux d'assainissement eaux usées et eaux pluviales seront réalisés en séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

L'assainissement individuel peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau public.

Toutefois, ce type d'assainissement n'est pas autorisé dans la zone d'alluvions tourbeuses compressibles, où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur, et représentée par un liseré graphique sur le plan de zonage 1/2.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

3 - AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Aucune prescription.

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

ZONE UG, SECTEURS UGa et UGd

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.

SECTEUR UGb

Les constructions doivent, soit être implantées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, soit respecter un recul de 3 mètres au maximum.

Les constructions doivent être édifiées en totalité dans la bande constructible, lorsqu'elle existe, indiquée au plan de zonage ½.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 10 m du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.)

ARTICLE UG 7 – IMPLANTATION DES COSNTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives. Les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.

Longueur de vue (L)

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau de terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

CAS PARTICULIERS

Les abris de jardin, dont la surface hors oeuvre nette n'excède pas 10 m², peuvent être édifiés sur les limites séparatives à l'exception du secteur UGb comportant une bande d'implantation, aucune construction ne pourra être édifée entre la bande d'implantation et la Viosne.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylones, etc...).

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

Les constructions à usage d'habitation ou de travail situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 2m50 au minimum.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve:

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE UG 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe 1 du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 mètres.

CAS PARTICULIERS

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

Les constructions détruites par sinistre peuvent être reconstruites à la même hauteur si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre.

ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTERIEUR

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 et urbains
- à la conservation des perspectives monumentales.

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 afin de préserver l'architecture traditionnelle des constructions du bourg.

La hauteur du mur de façade, comprise entre la dalle finie du rez de chaussée et l'égout du toit, est supérieure ou au moins égale à la hauteur du toit.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les garages en sous-sols sont interdits.

Couverture

Les constructions principales

- Les toitures seront réalisées soit en tuiles plates ou en tuiles mécaniques petit moule de couleur brun clair nuancé soit en ardoises de 20*30 cm.
- Les tuiles de rives sont interdites. Les tuiles seront arasées au nu du mur extérieur du pignon.

- Les toitures des constructions principales seront à deux versants dont les pentes varieront de 35 à 45° par rapport à l'horizontale.

Toutefois, elles pourront être de la même pente que la toiture de l'immeuble existant dans le cas de constructions contiguës.

- L'égout du toit sera souligné par une corniche. Les corniches existantes seront conservées.

- Les souches de cheminées sont rectangulaires, imposantes et proches du faîtage ; elles sont en maçonnerie enduite ton pierre ou en briques.

- Les châssis vitrés en toiture sont encastrés et de dimension maximum : 0,80 m de largeur et 1 m de hauteur.

- Les lucarnes seront de type « à la capucine » ou « à bâtière ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes, aux vérandas, abris bois et appentis.

Murs

- Enduits et revêtements :

Les enduits des constructions principales qui recouvrent les maçonneries (parpaings, briques creuses...) seront talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...).

Les maçonneries en pierre ou en moellons sont mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

- Couleurs :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes, aux vérandas, abris bois et appentis.

Ouvertures :

A l'exception des portes de garages, des fenêtres de lucarnes et baies vitrées de vérandas, les baies seront plus hautes que larges, dans un rapport d'au moins 1,5. Jusqu'à 80 cm de largeur, elles pourront être carrées.

Les encadrements des fenêtres et des portes ne seront pas saillants mais au nu du mur. Les linteaux ne seront pas apparents.

Les volets seront en bois peint d'une seule couleur de ton sobre, à deux battants et munis de renforts horizontaux ou persiennés.

Clôtures

Les murs de clôture sur rue sont édifiés en pierres. Leur hauteur est d'au moins 1,60 mètres.

A défaut de mur, la clôture est constituée d'un grillage, de préférence plastifié vert, fixé sur poteaux en fer de même couleur ou en bois, doublée d'une haie vive d'essences locales : charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genêts, cytises, etc.

Les travaux de réfection d'un mur de pierre sont réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur (appareillage de moellon, enduit traditionnel, réfection du chaperon à l'identique...)

Est notamment proscrit :

L'utilisation du ciment gris ou blanc pour le rejointement des pierres.

Garages et annexes

Les garages et annexes contiguës à la construction principale seront traités en harmonie avec celle-ci.

Les annexes non contiguës à la construction principale pourront être traitées dans des matériaux et aspects différents de la construction principale, à condition de garantir une bonne tenue dans le temps et de s'intégrer dans l'environnement urbain qui caractérise la zone.

L'usage de matériaux précaires, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.

Ouvrages divers

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

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

Eléments remarquables du paysage

Les murs de clôture et le petit patrimoine rural localisés au plan de zonage ½ devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique. Les murs de clôture pourront être modifiés pour la création d'un accès. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

ARTICLE UG 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 ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixée 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.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

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

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

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

ARTICLE UG 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'essence locale, 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.

Les arbres, arbustes et les haies seront d'essences locales (à l'exclusion des thuyas et autres conifères). Une liste de végétaux est annexée au présent règlement.

Les jardins doivent couvrir une superficie au moins égale à 40 % de la superficie totale du terrain.

LES ARBRES REMARQUABLES

Les arbres remarquables identifiés au rapport de présentation et en annexe du présent règlement, localisés au plan de zonage 1/2 devront être préservés en application des articles L 123.1.7° et R 123.21 du Code de l'urbanisme.

Ces arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences identiques.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

ZONE UG, SECTEURS UGa et UGb

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,40.

Pour le calcul du C.O.S., la surface de plancher hors oeuvre nette à usage d'activités est comptée pour moitié.

SECTEUR UGd

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,55.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- . aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- . aux constructions ou aménagements d'intérêt général à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.
- . à la reconstruction d'immeuble sinistré dans la limite de la surface hors oeuvre nette définie à l'article 1.

ARTICLE UG 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S.

Sans objet.