

DEPARTEMENT DES YVELINES



COMMUNE DE MONTALET-LE-BOIS



PLAN LOCAL D'URBANISME

4

REGLEMENT

PRESCRIPTION	Délibération du Conseil Municipal	Le : 11.12.2009	Cachet et signature : Le Président Philippe TAUTOU 
ARRET	Délibération du Conseil Communautaire	Le : 29.09.2016	
APPROBATION	Délibération du Conseil Communautaire	Le : 29.09.2017	

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du : 29.09.2017



SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U p. 5

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU p.19

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ÀGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A p.30

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N p.40

ANNEXES

LEXIQUE p.52

LISTE DES ESSENCES p.63



SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U p. 5

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU p.19

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ÀGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A p.30

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N p.40

ANNEXES

LEXIQUE p.52

LISTE DES ESSENCES p.63

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Montalet-le-Bois.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU) en zones agricoles (A), et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal.

A chacune des zones, urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant aux titres 1, 2, 3 et 4 du présent règlement.

Chaque règlement de zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles (Cf. article R.123-9 du code de l'urbanisme).

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1** Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3** Accès et voirie
Article 4 Desserte par les réseaux (eau, assainissements, électricité,...)
Article 5 Caractéristiques des terrains (formes, surfaces,...)
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 Implantation des constructions les une par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 Emprise au sol des constructions
Article 10 Hauteur maximale des constructions
Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abords
Article 12 Stationnement
Article 13 Espaces libres et plantations

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14** Coefficient d'occupation du sol
Article 15 Performances énergétiques et environnementales
Article 16 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les mots marqués d'une * ont leur définition donnée dans les annexes du présent Règlement.

TITRE 1 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U DISPOSITIONS APPLICABLES

Extrait du Rapport de présentation :

« La zone urbaine de Montalet-le-Bois est affectée principalement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel ainsi qu'à une partie des équipements d'intérêt collectifs de la commune.

Cette zone a une vocation principale d'habitat. L'accueil des équipements et activités commerciales, artisanales et de services doit être compatible avec cet usage.

La zone urbaine de Montalet-le-Bois s'étend sur deux secteurs distincts :

Le **secteur UA** correspond à la zone centrale ancienne de Montalet-le-Bois ainsi qu'au hameau Les Lavandières.

Le **secteur UB** correspond aux zones pavillonnaires récentes de Montalet-le-Bois ainsi qu'au hameau de Damply. Des **sous-secteurs UBa, UBb et UBc** ont été créés afin d'adapter la réglementation aux spécificités de ces sites et aux enjeux qui en découlent.

La zone urbaine comprend des emplacements réservés pour la mixité sociale identifiés au plan de zonage par une trame graphique spécifique, au titre de l'article L.123-2 b° du Code de l'Urbanisme:

Un secteur est également identifié au titre de l'article L.123.1.5.II.3° du Code de l'Urbanisme.

Les opérations autorisées doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui fixent les conditions d'aménagement et d'équipement de certains secteurs. Elles sont repérées au plan de zonage par une trame graphique spécifique. »

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination* industrielle*.
- Les constructions à destination agricole*.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les établissements, comportant ou non des installations classées, qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'aménagement de terrains de camping* et de caravaning*.
- L'aménagement de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs*.
- Les dépôts* de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- La démolition des éléments bâtis d'intérêt* identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

En secteur inondable, identifié au plan de zonage par une trame graphique spécifique :

- Les nouvelles constructions.

En sous-secteurs UA et UBa :

- Les sous-sols et les garages en sous-sols.

ARTICLE U2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui fixent les conditions d'aménagement et d'équipement de certains secteurs ou sous-secteurs :

- Les constructions à destination artisanale* sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les constructions à destination de commerce* sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les affouillements* et exhaussements des sols*, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure. Les affouillements et exhaussements des sols ne devront pas avoir pour effet d'exempter les constructions de leur obligation de s'adapter à la topographie du site.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage par une trame graphique spécifique au titre de l'article L.123-2 b° du Code de l'Urbanisme comme « emplacement réservé pour la mixité sociale » :

- 15% de la surface de plancher* totale du programme de construction à destination d'habitation* doit être affecté à des logements locatifs sociaux avec un minimum de 1 logement social par opération.

Au sein du secteur identifié par une trame graphique spécifique au titre de l'article L.123.1.5.II.3° du Code de l'Urbanisme :

- Le programme de logements devra comporter au moins 25% de logements T1 et T2.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3

ACCES* ET VOIRIES

3.1 – ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie* ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur le fond voisin.

Les portails d'accès débouchant sur RD205 doivent être implantés en retrait de 5 mètres du domaine public. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Cet accès doit être prévu de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être autorisé sur la voie où la gêne et le risque pour la circulation est la moindre.

Tout percement dans un mur protégé et repéré au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme est interdit.

En sous-secteurs UBa, UBb et UBc : dans le cas d'une division* foncière, et sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, la création de nouveaux accès sur rue est interdite. Les accès aux nouvelles parcelles* nouvellement détachées devront se faire par les accès existants.

Les accès aux parcelles constructibles doivent être faits par des parcelles classées exclusivement en zone U et/ou 1AU.

La création de nouvel accès sur les voies d'une largeur inférieure à 4 mètres est interdite.

3.2 - DESSERTE PAR LA 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.

Les constructions doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation automobile dont les dimensions, formes, caractéristiques techniques sont adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse* ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE U4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable.

4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES :

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction, quand le réseau sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

4.3 – GESTION DES EAUX PLUVIALES :

4.3.1 – Règle générale :

Toute évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdite.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux pluviales, les aménagements prévus sur le terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol si les conditions pédologiques le permettent.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être réinfiltrées pour des raisons techniques, la construction d'un bassin tampon ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le milieu naturel tels que chaussées réservoirs, espaces verts aménagés, fossés aménagés, toits stockants (à l'exception des toits en zinc et à fixation en plomb), etc.) pourra être imposée.

En dernier lieu, le terrain pourra être raccordé au réseau collectif d'eaux pluviales existant.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Dans tous les cas, ces dispositifs doivent être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur et avoir reçu l'accord préalable du service gestionnaire et/ou de la commune.

4.3.2 - Les eaux des toitures* :

Les eaux pluviales des toitures sont en priorités infiltrées directement dans les terrains par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Pour les pans de toitures dont l'égout du toit donne directement sur la rue, les eaux pluviales des toitures pourront être évacuées sur le réseau collectif d'eaux pluviales ou le caniveau si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval du terrain possèdent des capacités suffisantes pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable du service gestionnaire et/ou de la commune.

4.3.3 – Les eaux de drainage :

Les eaux de drainage agricole ou de drainage de terrains construits doivent être dans la mesure du possible infiltrées par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Exceptionnellement, ces eaux pourront être évacuées sur le réseau pluvial ou le caniveau si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval du terrain possèdent des capacités suffisantes pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable du service gestionnaire et/ou de la commune.

4.3.4 – Les aires de stationnement :

Le ruissellement lié à la création d'aires de stationnement devra être limité. Aussi, un dispositif permettant l'infiltration ou le stockage temporaire des eaux pluviales directement dans les terrains concernés sera mis en œuvre.

4.4 - ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS ET RESEAUX DIVERS:

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE U5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE U6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile, quel que soit leur statut (public ou privé).

Les constructions (y compris les bâtiments annexes) devront obligatoirement s'implanter au sein des bandes d'implantation reportées graphiquement sur le plan de zonage.*

6.1 – Les constructions doivent s'implanter soit en limite des voies et emprises publiques soit en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à cette limite.

6.2 – Le long de la RD205, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres des voies et emprises publiques.

6.4 – Une implantation différente des dispositions fixées aux paragraphes précédents est admise en cas de travaux d'extension* d'une construction existante implantée différemment. Dans ce cas, l'implantation est autorisée entre 0 et 5 mètres.

6.5 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées au paragraphe 6.1 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*. Dans ce cas, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est-à-dire soit à l'alignement* soit en retrait des voies.

6.6 - Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau et plans d'eau*.

6.7 – Dans tous les cas, le choix de l'orientation du bâtiment doit être fait de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été.

ARTICLE U7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

7.1 – Les constructions (y compris les bâtiments annexes) peuvent être édifiées le long d'une ou plusieurs limites séparatives.

7.2 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être au moins égale à la ½ de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

7.3 – Les dispositions fixées aux paragraphes précédents ne s'appliquent pas aux limites séparatives en contact avec les zones A et N, pour lesquelles un retrait d'au moins 3 mètres est obligatoire.

7.4 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées aux paragraphes précédents peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter entre 0 et 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.5 - Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau et plans d'eau.

7.6 – Dans tous les cas, le choix de l'orientation du bâtiment doit être fait de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été.

ARTICLE U8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE U9

EMPRISE AU SOL*

9.1 - *En secteur UA*, l'emprise au sol est limitée à 0.8.

9.2 - *En sous-secteurs UBa et UBb*, l'emprise au sol est limitée à 0.6.

9.3 - Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des bâtiments annexes est limitée à 20 m² de l'unité foncière.

ARTICLE U10

HAUTEUR* MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au faitage* ou à 7 mètres à l'acrotère* pour les toitures terrasses*.

10.2 - *En sous-secteur UBc* : pour le palier le plus haut du terrain la hauteur maximale de la construction mesurée au faitage doit être inférieure de 2 mètres que la hauteur autorisée au paragraphe 10.1, soit 8 mètres au faitage.

10.3 - Une hauteur différente des dispositions fixées au paragraphe 10.1 peut être admise en cas d'extension d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur maximale de l'extension est fixée à celle de la construction existante avant travaux. En cas d'une extension par une toiture plate ou en pente inversée, la hauteur maximale de l'extension ne peut dépasser l'égout de la construction existante.

10.4 - Les dispositions fixées au paragraphe 10.1 peuvent ne pas s'appliquer aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

10.5 – La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3 mètres au faitage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses.

ARTICLE U11

ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 – DISPOSITIONS COMMUNES :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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).

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Quelque soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou construction neuve d'expression contemporaine), une attention particulière doit être apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent,
- à sa relation à l'environnement : rupture et/ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet,
- à sa relation avec le relief : pas de rupture avec le sol naturel. Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site existante avant travaux.

Les affouillements et exhaussements des sols ne doivent pas avoir pour effet d'exempter les constructions de leur obligation de s'adapter à la topographie du site.

Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain.

Tout percement dans un mur protégé et repéré au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme est interdit.

Toutes les constructions, y compris les bâtiments annexes, doivent être traitées avec le même soin, le même degré de finition et dans un souci d'harmonie* entre elles.

11.1.1 - LOCAUX ANNEXES, EQUIPEMENTS ET ELEMENTS TECHNIQUES :

En règle générale, tous les dispositifs techniques et les équipements-installations liés aux énergies renouvelables et/ou à la production d'énergie doivent être intégrés à l'architecture et au bâti (qu'ils soient en toiture, en façade ou détachés de la construction). Ils doivent faire l'objet d'une insertion justifiée dans l'environnement du projet.

Ils doivent ainsi permettre une bonne intégration du bâti dans son environnement par son orientation, ses dimensions et la composition en toiture.

Les éléments extérieurs de canalisations et/ou d'évacuation des eaux de pluie doivent s'harmoniser avec la construction et être intégrés dans la composition architecturale de la façade.

Les locaux annexes techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans le volume des constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures* et des matériaux constructifs.

Les citernes non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux ou des dispositifs masquants en bois.

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume et la composition architecturale de la construction ou être dissimulés par des dispositifs masquants.

11.1.2 – PAREMENTS* EXTERIEURS :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couleurs de façades* s'appuieront sur des teintes naturelles ou les teintes des enduits* traditionnels du Vexin français.

Les teintes des matériaux de parements et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement proche de la construction.

11.1.3 – CLOTURES* :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les murs, murets, piliers, portails et porches anciens d'origine répertoriés sur le plan de zonage, et/ou identifiés sur les FICHES « PATRIMOINE BATI » ne doivent pas être démolis.

Toutes les clôtures à claires voies* doivent être doublées d'une haie* composée d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtre et/ou forestières dont la liste est jointe en annexe du présent règlement.

Les dispositifs de clôture doivent permettre d'y intégrer les éléments techniques tels que coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc... selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs. Dans le cas de la réalisation sur une propriété d'une construction à usage artisanal ou d'un dépôt en plein air, la clôture doit être conçue de manière à ce qu'elle assure un écran visuel efficace. Elle doit être totalement intégrée à son environnement proche.

11.1.3.1 - Clôtures sur rue :

Les clôtures sur rue (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice. Elles doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisie.

Dans le cas d'une construction édifiée partiellement à l'alignement, la continuité bâtie doit être matérialisée par une clôture pleine édifiée à l'alignement de la voie ou emprise publique.

11.1.3.1.1 - En secteur UA:

Des murs doivent assurer la continuité de l'alignement bâti en hauteur par rapport aux clôtures voisines.

Si la continuité bâti en hauteur n'est pas justifiée (absence de mitoyenneté, clôture voisine de mauvaise qualité), la hauteur de la clôture pleine doit être comprise entre 1.80 et 2.20 mètres.

11.1.3.1.2 - En sous-secteurs UBa, UBb et UBc, à l'exception du secteur concerné par le cône de vue identifié au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme :

La hauteur de la clôture doit être comprise entre 1.50 et 1.80 mètres.

Elles doivent être constituées soit d'une haie composée d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtre et/ou forestières soit en partie basse d'un muret d'1 mètre surmonté d'une grille ou grillage à claire voie doublée d'une haie* composée d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtres et/ou forestières.

11.1.3.1.3 - Dans secteur concerné par le cône de vue identifié au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme (Damply) :

Les clôtures doivent être végétales. Elles peuvent être doublées d'une grille ou grillage avec un portail simple sur pilier non maçonné.

11.1.3.2 - Les clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures sur limites séparatives situées en bordure des zones A et N doivent être constituées d'une haie composée d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtres et/ou forestières. Elle peut être doublée de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie.

Il est possible d'intégrer un élément construit sur une longueur de 5 mètres en continuité avec le bâtiment existant.

11.1.3.2.1 - En secteur UA, leur hauteur ne peut excéder 2,00 mètres.

11.1.3.2.2 - En sous-secteurs UBa, UBb et UBc, leur hauteur ne peut excéder 2,00 mètres. Elles doivent être constituées d'une haie composée d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtre et/ou forestières, doublées ou non d'un grillage.

11.1.4 – LES ELEMENTS DU PAYSAGE ET MILIEUX A PROTEGER OU A METTRE EN VALEUR (L.123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME) :

Les espaces constituant des ensembles paysagers intéressants et jouant un rôle dans le maintien des équilibres écologiques sont soumis à l'application de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit des éléments paysagers et milieux dits « remarquables » identifiés sur le plan de zonage par une trame graphique spécifique. Ils font l'objet de fiches « PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER » qui précisent les modalités de leur préservation et évolution.

Exceptions faites pour les cas de création d'accès, de passages de réseaux ou d'équipements ou pour répondre à des besoins de recomposition foncière, ces ensembles paysagers identifiés doivent être maintenus. Leur arrachage est soumis à déclaration préalable en Mairie. Toute intervention de nature à modifier les éléments du paysage ou milieux identifiés est soumis à déclaration préalable en Mairie.

11.2 - LA RESTAURATION, LA RENOVATION, L'AMENAGEMENT, L'AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME:

11.2.1 - PRINCIPES GENERAUX :

Lorsqu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Il s'agit des éléments bâtis dits « remarquables » identifiés sur le plan de zonage par une trame graphique spécifique. Certains font l'objet de fiches « PATRIMOINE BATI » qui précisent les modalités de leur préservation et évolution.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus et entretenus. Il conviendra alors de se référer au paragraphe 11.4.

Les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement de bâtiments anciens doivent améliorer, et/ou conserver le caractère architectural d'origine, et/ou contribuer à le retrouver.

Les éléments nouveaux doivent respecter l'architecture de l'édifice. Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité et à l'authenticité des constructions existantes sera refusé.

11.2.2 - LES MATERIAUX:

S'agissant du bâti de pierre, les murs doivent être restaurés en utilisant soit les mêmes matériaux que ceux d'origine soit des matériaux permettant l'amélioration de leur qualité architecturale et de leur état sanitaire.

Les aspects constructifs des maçonneries anciennes, notamment dans le cas des rénovations ou restaurations, doivent permettre la pérennité des ouvrages.

Les éléments d'ornementation d'origine (bandeaux, sculptures, corniches, génoises, modillons, entablements, culots, pilastres, chaînes d'angle, appuis et linteaux, bossages, céramiques, lambrequins, niches, épigraphes, etc) doivent être restaurés.

Les matériaux de toiture doivent être issus de l'architecture locale Vexinoise.

Les changements de matériaux sur une même toiture sont interdits, à moins qu'ils ne soient justifiés sur le plan architectural.

11.2.3 - LES OUVERTURES :

Les ouvertures nouvelles, les modifications ou les agrandissements d'ouvertures existantes, doivent justifier de la prise en compte de l'intégration des ouvertures d'origine, par une composition d'ensemble de la façade.

Des dispositions différentes, et notamment l'intégration de grands vitrages, peuvent toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

11.2.4 - LES MENUISERIES :

Elles doivent présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet. Le choix doit se faire dans la typologie locale traditionnelle.

Les éléments d'origine ou de qualité de menuiserie extérieure (dormants et ouvrants de portes, de fenêtres, volets, contrevents, portail, éléments de clôture, etc) doivent être maintenus ou restaurés.

Les coffres de volets roulants extérieurs en débord de menuiseries sont proscrits.

11.2.5 - LES TOITURES ET OUVRAGES EN TOITURE :

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques est autorisée. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments plusieurs années si leur restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les formes et les pentes des toitures doivent être respectées.

Les ouvrages en toiture ne doivent pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.

Leur nombre et leur forme ne doit pas surcharger la toiture. La forme des lucarnes* doit être tirée de la typologie locale Vexinoise.

11.3 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE :

L'expression traditionnelle d'une construction nouvelle sera fondée sur la typologie architecturale locale Vexinoise. L'expression dite « traditionnelle » d'une construction ne pourra en aucun cas s'appuyer sur une typologie non locale ou non justifiée au regard du territoire montalboisien.

Toute architecture traditionnelle doit justifier d'une prise en compte du contexte urbain et paysager de Montalet-le-Bois.

Les constructions nouvelles alliant architecture traditionnelle et contemporaine sont considérées comme des constructions d'expression contemporaine. Il conviendra alors de se référer au paragraphe 11.4.

11.3.1 - PRINCIPES GENERAUX :

Le vocabulaire architectural, dans son ensemble, sera issu d'un registre local et de l'architecture locale Vexinoise. Toute forme de pastiche est interdite.

Elles doivent tenir compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'insèrent.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions neuves implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré.

En cas d'implantation en limite de voie, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser* avec celui des constructions environnantes proches.

11.3.2 - LES MATERIAUX :

La nature et la teinte des matériaux doivent être choisies pour que la construction participe à son environnement proche.

Les matériaux seront issus de la typologie ou des ressources locales Vexinoises.

Les murs-pignons* doivent être traités avec le même soin de finition que les façades principales.

Les éléments extérieurs de conduits de cheminées doivent être de la même couleur que la façade ou que la toiture.

11.3.3 - LES OUVERTURES :

L'aspect extérieur des ouvertures sera issu de l'architecture locale Vexinoise.

11.3.4 - LES MENUISERIES :

Leur choix doit se faire dans la typologie locale traditionnelle Vexinoise.

Les coffres de volets roulants extérieurs en débord de menuiseries sont proscrits.

11.3.5 - LES TOITURES ET OUVRAGES EN TOITURE :

Le couronnement des constructions doit être conçu en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines lorsqu'elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du village.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc, doivent être adaptées dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment.

11.4 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION CONTEMPORAINE :

11.4.1 - PRINCIPES GENERAUX :

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré.

Elles doivent tenir compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'insèrent.

En cas d'implantation en limite de voie, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions environnantes proches.

De façon générale, le recours aux formes architecturales favorisant des constructions peu énergivores est à privilégier.

L'expression contemporaine reste indissociable d'une insertion harmonieuse du bâti dans son environnement proche.

Toute architecture contemporaine doit justifier d'une prise en compte du contexte urbain et paysager de Montalet-le-Bois.

11.4.2 - LES TOITURES ET OUVRAGES EN TOITURE :

Les toitures plates et toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

ARTICLE U12

STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 – Lors de toute opération de construction, de changement de destination ou de réhabilitation de bâtiment sans création de surface hors œuvre nette mais avec augmentation du nombre de logements, doivent être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques sont définies ci-après.

Stationnement des automobiles et des deux roues motorisés :

12.3 - Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement de véhicules jusqu'à 100 m² de surface de plancher par logement. Au-delà, il doit être réalisé 3 places de stationnement de véhicules.

12.4 - Pour les lotissements ou opérations d'habitat groupé, il doit être réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 4 logements sur l'unité foncière.

En sous-secteur UBc, il doit être réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 3 logements sur l'unité foncière.

12.5 - Pour les activités commerciales : il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente.

12.6 - Pour les activités artisanales : il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher de la construction avec un minimum de 1 place.

12.7 - Pour les bureaux et activités tertiaires : il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement par tranche de 20m² de surface de plancher de la construction, avec un minimum de 1 place.

12.8 - Pour les foyers de personnes âgées et maisons de retraite : il doit être réalisé 1 place de stationnement de véhicules pour 5 chambres ou studio.

12.9 – Pour les établissements d'enseignements : il doit être réalisé 2 places de stationnement par classe. Des aires devront être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

12.10 - Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement de véhicules par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE U13

ESPACES LIBRES*, PLANTATIONS* ET ESPACES BOISES CLASSES*

13.1 - PROTECTION DES PLANTATIONS / MAINTIEN DES PLANTATIONS EXISTANTES :

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site.

Le traitement paysager de la parcelle ou de l'unité foncière* doit être approprié à la fonction de la construction en tenant compte de son implantation sur le terrain ainsi que de la topographie et de la configuration du site.

L'implantation des constructions doit tenir compte des plantations existantes sur le terrain concerné de manière à les conserver.

Si toutefois le projet de construction ou d'extension ne le permet pas, les plantations existantes devront être remplacées par des plantations d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtres et/ou forestières à raison d'au moins la moitié des quantités des plantations initiales.

Les espaces constituant des ensembles paysagers intéressants et jouant un rôle dans le maintien des équilibres écologiques sont soumis à l'application de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit des éléments paysagers dits « remarquables » identifiés sur le plan de zonage par une trame graphique spécifique. Ils font l'objet de fiches « PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER » qui précisent les modalités de leur préservation et évolution.

Exceptions faites pour les cas de création d'accès, de passages de réseaux ou d'équipements ou pour répondre à des besoins de recomposition foncière, ces ensembles paysagers identifiés doivent être maintenus ou replantés. Leur arrachage est soumis à déclaration préalable en Mairie. Toute intervention de nature à modifier les éléments du paysage ou milieux identifiés est soumise à déclaration préalable en Mairie.

Les marges de recul situées le long des cours d'eau doivent être maintenues en pleine terre*.

13.2 - OBLIGATION DE PLANTER :

Les obligations suivantes s'appliquent à l'occasion des constructions et aménagements nouveaux.

En secteur UA, pour les unités foncières nues de plantations \geq à 200 m², 20 % au moins de la superficie de l'unité foncière (dans sa partie constructible) doit être laissé en espace libre de construction et doit être traité en jardin ou espace vert*.

En sous-secteurs UBa et UBb, pour les unités foncières nues de plantations \geq à 200 m², 40 % au moins de la superficie de l'unité foncière (dans sa partie constructible) doit être laissé en espace libre de construction et doit être traité en jardin ou espace vert.

En secteurs UBc, 20 % au moins de la superficie de l'unité foncière doit être laissé en espace libre* de construction et doit être traité en jardin ou espace vert.

Ces espaces verts doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre au minimum pour un espace vert ou jardin \geq 100 m²
- 2 arbres au minimum pour un espace vert ou jardin \geq 400 m²
- 4 arbres au minimum pour un espace vert ou jardin \geq 800 m²

Les haies et autres plantations situées en limite de propriété sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtres et/ou forestières dont la liste est jointe en annexe du présent règlement. Les essences invasives sont proscrites.

Les clôtures sur limites séparatives situées en bordure des zones A et N doivent être constituées d'une haie composée d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtres et/ou forestières dont la liste est jointe en annexe du présent règlement. Elles peuvent être doublées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle de l'unité foncière.

En cas d'aménagement des espaces libres de constructions, ceux-ci devront répondre aux principes suivants : sobriété des aménagements, utilisation de plantations adaptées au site (voir liste des essences en annexe du présent règlement), économes en consommation d'eau et adaptés à une gestion sans pesticides.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE UA15

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le choix de l'orientation du bâtiment doit être fait de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été.

ARTICLE UA16

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU DISPOSITIONS APPLICABLES

Extrait du Rapport de présentation :

« La zone 1AU couvre une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone naturelle est réservée à être ouverte à l'urbanisation pour permettre le développement de l'agglomération sous forme d'opérations d'ensemble afin de permettre un développement rationnel et cohérent de la zone. Elle a une vocation principale d'habitat. L'accueil des équipements et activités commerciales, artisanales et de services doit être compatible avec cet usage.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opération, chacune d'elle devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires en périphérie immédiate de la zone donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant et répondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Les travaux et opérations autorisées doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et leurs documents graphiques. »

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination industrielle*.
- Les constructions à destination agricole*.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les établissements, comportant ou non des installations classées, qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning*.
- L'aménagement de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs*.
- Les dépôts* de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- Les sous-sols et les garages en sous-sols.

ARTICLE 1AU2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui fixent les conditions d'aménagement et d'équipement de certains secteurs :

- Toute opération d'aménagement sous réserve cumulativement de respecter :
 - un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement et les orientations d'aménagement et de programmation ;
 - que l'urbanisation de la zone se conçoive en une seule opération (la réalisation pouvant être admise en plusieurs tranches).
- Les constructions à destination artisanale* sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les constructions à destination de commerce* sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les affouillements* et exhaussements des sols*, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure. Les affouillements et exhaussements des sols ne devront pas avoir pour effet d'exempter les constructions de leur obligation de s'adapter à la topographie du site.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3

ACCES* ET VOIRIES

3.1 – ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie* ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur le fond voisin.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Cet accès doit être prévu de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être autorisé sur la voie où la gêne et le risque pour la circulation est la moindre.

Les accès aux parcelles constructibles doivent être faits par des parcelles classées exclusivement en zone U et/ou 1AU.

3.2 - DESSERTE PAR LA VOIRIE :

Les constructions doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation automobile dont les dimensions, formes, caractéristiques techniques sont adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse* ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE 1AU4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable.

4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES :

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

4.3 – GESTION DES EAUX PLUVIALES :

4.3.1 – Règle générale :

Toute évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdite.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux pluviales, les aménagements prévus sur le terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol si les conditions pédologiques le permettent.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être réinfiltrées pour des raisons techniques, la construction d'un bassin tampon ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le milieu naturel tels que chaussées réservoirs, espaces verts aménagés, fossés aménagés, toits stockants (à l'exception des toits en zinc et à fixation en plomb), etc.) pourra être imposée.

En dernier lieu, le terrain pourra être raccordé au réseau collectif d'eaux pluviales existant.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Dans tous les cas, ces dispositifs doivent être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur et avoir reçu l'accord préalable du service gestionnaire et/ou de la commune.

4.3.2 - Les eaux des toitures :

Les eaux pluviales des toitures sont en priorités infiltrées directement dans les terrains par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Pour les pans de toitures dont l'égout du toit donne directement sur la rue, les eaux pluviales des toitures pourront être évacuées sur le réseau collectif d'eaux pluviales ou le caniveau si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval du terrain possèdent des capacités suffisantes pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable du service gestionnaire et/ou de la commune.

4.3.3 – Les eaux de drainage :

Les eaux de drainage agricole ou de drainage de terrains construits doivent être dans la mesure du possible infiltrées par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Exceptionnellement, ces eaux pourront être évacuées sur le réseau pluvial ou le caniveau si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval du terrain possèdent des capacités suffisantes pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable du service gestionnaire et/ou de la commune.

4.3.4 – Les aires de stationnement :

Le ruissellement lié à la création d'aires de stationnement devra être limité. Aussi, un dispositif permettant l'infiltration ou le stockage temporaire des eaux pluviales directement dans les terrains concernés sera mis en œuvre.

4.4 - ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS ET RESEAUX DIVERS:

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE 1AU5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile, quel que soit leur statut (public ou privé).

6.1 – Les constructions doivent s'implanter soit en limite des voies et emprises publiques soit en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à cette limite.

6.2 - Le long de la RD205, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres des voies et emprises publiques.

6.3 – Dans tous les cas, le choix de l'orientation du bâtiment doit être fait de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été.

6.4 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées au paragraphe 6.1 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*. Dans ce cas, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est-à-dire soit à l'alignement* soit en retrait des voies.

ARTICLE 1AU7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 – Les constructions peuvent être édifiées le long d'une ou plusieurs limites séparatives.

7.2 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être au moins égale à la ½ de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

7.3 - Les dispositions fixées aux paragraphes précédents ne s'appliquent pas aux limites séparatives en contact avec les zones A et N, pour lesquelles un retrait d'au moins 3 mètres est obligatoire.

7.4 – Dans tous les cas, le choix de l'orientation du bâtiment doit être fait de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été.

7.5 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées aux paragraphes précédents peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter entre 0 et 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AU8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 1AU9

EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE 1AU10

HAUTEUR* MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faitage* ou à 7 mètres à l'acrotère* pour les toitures terrasses*.

10.2 - Les dispositions fixées au paragraphe 10.1 peuvent ne pas s'appliquer aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

10.3 – La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3 mètres au faitage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses.

ARTICLE 1AU11

ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 – DISPOSITIONS COMMUNES :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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).

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Quelque soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou construction neuve d'expression contemporaine), une attention particulière doit être apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent
- à sa relation à l'environnement : rupture et/ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

- A sa relation avec le relief : absence de rupture avec le sol naturel. Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site existante avant travaux.

Les affouillements et exhaussements des sols ne doivent pas avoir pour effet d'exempter les constructions de leur obligation de s'adapter à la topographie du site.

Toutes les constructions, y compris les bâtiments annexes, doivent être traitées avec le même soin, le même degré de finition et dans un souci d'harmonie entre elles.

11.1.1 - LOCAUX ANNEXES, EQUIPEMENTS ET ELEMENTS TECHNIQUES :

En règle générale, tous les dispositifs techniques et les équipements-installations liés aux énergies renouvelables et/ou à la production d'énergie doivent être intégrés à l'architecture et au bâti (qu'ils soient en toiture, en façade ou détachés de la construction). Ils doivent faire l'objet d'une insertion justifiée dans l'environnement du projet.

Ils doivent ainsi permettre une bonne intégration du bâti dans son environnement par son orientation, ses dimensions et la composition en toiture.

Les éléments extérieurs de canalisations et/ou d'évacuation des eaux de pluie doivent s'harmoniser avec la construction et être intégrés dans la composition architecturale de la façade.

Les locaux annexes techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans le volume des constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures* et des matériaux constructifs.

Les citernes non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux ou des dispositifs masquants en bois.

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume et la composition architecturale de la construction ou être dissimulés par des dispositifs masquants.

11.1.2 - PAREMENTS EXTERIEURS :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couleurs de façades s'appuieront sur des teintes naturelles ou les teintes des enduits traditionnels du Vexin français.

Les teintes des matériaux de parements et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement proche de la construction.

11.1.3 – CLOTURES* :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Toutes les clôtures à claires voies doivent être doublées d'une haie composée d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtre et/ou forestières dont la liste est jointe en annexe du présent règlement.

Les dispositifs de clôture doivent permettre d'y intégrer les éléments techniques tels que coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc... selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Dans le cas de la réalisation sur une propriété d'une construction à usage artisanal ou d'un dépôt en plein air, la clôture doit être conçue de manière à ce qu'elle assure un écran visuel efficace. Elle doit être totalement intégrée à son environnement.

11.1.3.1-Clôtures sur rue :

Les clôtures sur rue (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice. Elles doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisie.

Dans le cas d'une construction édifée partiellement à l'alignement, la continuité bâtie doit être matérialisée par une clôture pleine édifée à l'alignement de la voie ou emprise publique.

La hauteur de la clôture doit être comprise entre 1.50 et 1.80 mètres.

Elles doivent être constituées soit d'une haie composée d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtre et/ou forestières soit en partie basse d'un muret d'1 mètre surmonté d'une grille ou grillage à claire voie doublée d'un haie composée d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtres et/ou forestières.

11.1.3.2-Les clôtures sur limites séparatives :

Leur hauteur ne peut excéder 1,50 mètres. Elles doivent être constituées d'une haie composée d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtre et/ou forestières.

Les clôtures sur limites séparatives situées en bordure des zones A et N doivent être constituées d'une haie composée d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtres et/ou forestières. Elle peut être doublée de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie.

11.2 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE :

L'expression traditionnelle d'une construction nouvelle sera fondée sur la typologie architecturale locale Vexinoise. L'expression dite « traditionnelle » d'une construction ne pourra en aucun cas s'appuyer sur une typologie non locale ou non justifiée au regard du territoire montalboisien.

Toute architecture traditionnelle doit justifier d'une prise en compte du contexte urbain et paysager de Montalet-le-Bois.

Les constructions nouvelles alliant architecture traditionnelle et contemporaine sont considérées comme des constructions d'expression contemporaine. Il conviendra alors de se référer au paragraphe 11.3.

11.2.1 - PRINCIPES GENERAUX :

Le vocabulaire architectural, dans son ensemble, sera issu d'un registre local et de l'architecture locale Vexinoise. Toute forme de pastiche est interdite.

Elles doivent tenir compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'insèrent.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions neuves implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré.

En cas d'implantation en limite de voie, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions environnantes proches.

Le vocabulaire architectural, dans son ensemble, sera issu d'un registre local et de l'architecture locale. Toute forme de pastiche est interdite.

11.2.3 - LES MATERIAUX :

La nature et la teinte des matériaux doivent être choisies pour que la construction participe à son environnement proche.

Les matériaux seront issus de la typologie ou des ressources locales Vexinoises.

Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin de finition que les façades principales.

Les éléments extérieurs de conduits de cheminées doivent être de la même couleur que la façade ou que la toiture.

11.2.4 - LES OUVERTURES :

L'aspect extérieur des ouvertures sera issu de l'architecture locale Vexinoise.

11.2.5 - LES MENUISERIES :

Le choix doit se faire dans la typologie locale traditionnelle.

Les coffres de volets roulants extérieurs en débord de menuiseries sont proscrits.

11.2.6 - LES TOITURES ET OUVRAGES EN TOITURE :

Le couronnement des constructions doit être conçu en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines lorsqu'elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du village.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc, doivent être adaptées dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment.

11.3 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION CONTEMPORAINE :

11.3.1- PRINCIPES GENERAUX :

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré.

Elles doivent tenir compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'insèrent.

En cas d'implantation en limite de voie, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions environnantes proches.

De façon générale, le recours aux formes architecturales favorisant des constructions peu énergivores sont à privilégier.

L'expression contemporaine reste indissociable d'une insertion harmonieuse du bâti dans son environnement proche. Toute architecture contemporaine doit justifier d'une prise en compte du contexte urbain et paysager de Montalet-le-Bois.

11.3.2 - LES TOITURES ET OUVRAGES EN TOITURE :

Les toitures plates et toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

ARTICLE 1AU12

STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 – Lors de toute opération de construction, de changement de destination ou de réhabilitation de bâtiment sans création de surface hors œuvre nette mais avec augmentation du nombre de logements, doivent être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques sont définies ci-après.

Stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés :

12.3 - Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement de véhicules jusqu'à 100 m² de surface de plancher par logement. Au-delà, il doit être réalisé 3 places de stationnement de véhicules.

12.4 - Pour les lotissements ou opérations d'habitat groupé, il doit être réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 3 logements sur l'unité foncière.

12.5 - Pour les activités commerciales : il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente.

12.6 - Pour les activités artisanales : il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher de la construction avec un minimum de 1 place.

12.7 - Pour les bureaux et activités tertiaires : il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement par tranche de 20m² de surface de plancher de la construction, avec un minimum de 1 place.

12.8 - Pour les foyers de personnes âgées et maisons de retraite : il doit être réalisé 1 place de stationnement de véhicules pour 5 chambres ou studio.

12.9 – Pour les établissements d'enseignements : il doit être réalisé 2 places de stationnement par classe. Des aires devront être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

12.10 - Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement de véhicules par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE 1AU13

ESPACES LIBRES*, PLANTATIONS* ET ESPACES BOISES CLASSES*

13.1 - PROTECTION DES PLANTATIONS / MAINTIEN DES PLANTATIONS EXISTANTES :

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site.

Le traitement paysager de la parcelle ou de l'unité foncière doit être approprié à la fonction de la construction en tenant compte de son implantation sur le terrain ainsi que de la topographie et de la configuration du site.

L'implantation des constructions doit tenir compte des plantations existantes sur le terrain concerné de manière à les conserver.

Si toutefois le projet de construction ou d'extension ne le permet pas, les plantations existantes devront être remplacées par des plantations d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtres et/ou forestières à raison d'au moins la moitié des quantités des plantations initiales.

13.2 - OBLIGATION DE PLANTER :

Les obligations suivantes s'appliquent à l'occasion des constructions et aménagements nouveaux.

20 % au moins de la superficie de l'unité foncière doit être laissé en espace libre* de construction et doit être traité en jardin ou espace vert*.

Ces espaces verts doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre au minimum pour un espace vert ou jardin \geq 100 m²
- 2 arbres au minimum pour un espace vert ou jardin \geq 400 m²
- 4 arbres au minimum pour un espace vert ou jardin \geq 800 m²

Les haies* et autres plantations situées en limite de propriété sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtres et/ou forestières dont la liste est jointe en annexe du présent règlement. Les essences invasives sont proscrites.

Les clôtures sur limites séparatives situées en bordure des zones A et N doivent être constituées d'une haie composée d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtres et/ou forestières dont la liste est jointe en annexe du présent règlement. Elles peuvent être doublées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle de l'unité foncière.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL *

Non réglementé.

ARTICLE 1AU15

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le choix de l'orientation du bâtiment doit être fait de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été.

ARTICLE 1AU16

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 1 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A DISPOSITIONS APPLICABLES

Extrait du Rapport de présentation :

« La zone agricole couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur **A_p** inconstructible.

Elle comporte une bande de protection des lisières (des boisements de plus de 100 hectares) de 50 mètres dans laquelle toute nouvelle urbanisation est proscrite. Elle est identifiée au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone A :

- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles*.
- Les constructions à destination d'habitation à destination du logement des exploitants agricoles, sous réserve de justifier de la nécessité d'assurer une présence permanente au regard de la nature et de la taille de l'activité, et sous réserve que ces aménagements s'effectuent à l'intérieur ou dans le prolongement du bâtiment agricole qui nécessite la présence permanente de l'exploitant agricole.
- La construction d'abris pour animaux non fermés limité à 25m²/hectare de zone agricole.
- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif*.
- Les ouvrages techniques d'infrastructure.
- Les affouillements* et exhaussements des sols* sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Les affouillements et exhaussements des sols ne devront pas avoir pour effet d'exempter les constructions de leur obligation de s'adapter à la topographie du site.

Dans la bande de protection des lisières de 50 mètres des espaces boisés et forestiers de plus de 100 hectares, identifiée au plan de zonage par une trame graphique spécifique :

- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylvicultures ou forestières.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3

ACCES* ET VOIRIES

3.1 – ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation.

Les portails d'accès débouchant sur RD205 doivent être implantés en retrait de 5 mètres du domaine public. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Cet accès doit être prévu de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être autorisé sur la voie où la gêne et le risque pour la circulation est la moindre.

Tout percement dans un mur protégé et repéré au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme est interdit.

3.2 - DESSERTE PAR LA 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.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes, caractéristiques techniques sont adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse* ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE A4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits est admise.

4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES :

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction, quand le réseau sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

4.3 – GESTION DES EAUX PLUVIALES :

4.3.1 – Règle générale :

Toute évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdite.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux pluviales, les aménagements prévus sur le terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol si les conditions pédologiques le permettent.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être réinfiltrées pour des raisons techniques, la construction d'un bassin tampon ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le milieu naturel tels que chaussées réservoirs, espaces verts aménagés, fossés aménagés, toits stockants (à l'exception des toits en zinc et à fixation en plomb), etc.) pourra être imposée.

En dernier lieu, le terrain pourra être raccordé au réseau collectif d'eaux pluviales existant.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Dans tous les cas, ces dispositifs doivent être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur et avoir reçu l'accord préalable du service gestionnaire et/ou de la commune.

4.3.2 - Les eaux des toitures :

Les eaux pluviales des toitures sont en priorités infiltrées directement dans les terrains par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Pour les pans de toitures dont l'égout du toit donne directement sur la rue, les eaux pluviales des toitures pourront être évacuées sur le réseau collectif d'eaux pluviales ou le caniveau si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval du terrain possèdent des capacités suffisantes pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable du service gestionnaire et/ou de la commune.

4.3.3 – Les eaux de drainage :

Les eaux de drainage agricole ou de drainage de terrains construits doivent être dans la mesure du possible infiltrées par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Exceptionnellement, ces eaux pourront être évacuées sur le réseau pluvial ou le caniveau si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval du terrain possèdent des capacités suffisantes pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable du service gestionnaire et/ou de la commune.

4.3.4 – Les aires de stationnement :

Le ruissellement lié à la création d'aires de stationnement devra être limité. Aussi, un dispositif permettant l'infiltration ou le stockage temporaire des eaux pluviales directement dans les terrains concernés sera mis en œuvre.

4.4 - ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS ET RESEAUX DIVERS:

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE A5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile, quel que soit leur statut (public ou privé).

6.1 – Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres des routes départementales.

6.2 – Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres des autres voies et emprises publiques.

6.3 - Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau et plans d'eau.

ARTICLE A7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 – Les constructions doivent être édifiées à au moins 8 mètres des limites séparatives.

7.2 - Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau et plans d'eau.

ARTICLE A8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A9

EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation est limitée à 100 m².

ARTICLE A10

HAUTEUR* MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 8 mètres au faitage* ou à 7 m à l'acrotère* pour les toitures terrasses.

10.2 – La hauteur des constructions à destination agricole est limitée au 12 mètres au faitage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses.

10.3 – La hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 4 mètres au faitage.

10.4 - Une hauteur différente des dispositions fixées au paragraphe 10.1 peut être admise en cas d'extension d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur maximale de l'extension est fixée à celle de la construction existante avant travaux. En cas d'une extension par une toiture plate ou en pente inversée, la hauteur maximale de l'extension ne peut dépasser l'égout de la construction existante.

10.5 - Les dispositions fixées au paragraphe 10.1 peuvent ne pas s'appliquer aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

ARTICLE A11

ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 – DISPOSITIONS COMMUNES :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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).

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Quelque soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou construction neuve d'expression contemporaine), une attention particulière doit être apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent
- à sa relation à l'environnement : rupture et/ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.
- à sa relation avec le relief : pas de rupture avec le sol naturel. Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site existante avant travaux.

Les affouillements et exhaussements des sols ne doivent pas avoir pour effet d'exempter les constructions de leur obligation de s'adapter à la topographie du site.

Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade* et le front urbain.

Tout percement dans un mur protégé et repéré au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme est interdit.

Toutes les constructions, y compris les bâtiments annexes, doivent être traitées avec le même soin, le même degré de finition et dans un souci d'harmonie* entre elles.

11.1.1 - LOCAUX ANNEXES, EQUIPEMENTS ET ELEMENTS TECHNIQUES :

En règle générale, tous les dispositifs techniques et les équipements-installations liés aux énergies renouvelables et/ou à la production d'énergie doivent être intégrés à l'architecture et au bâti (qu'ils soient en toiture, en façade ou détachés de la construction). Ils doivent faire l'objet d'une insertion justifiée dans l'environnement du projet.

Ils doivent ainsi permettre une bonne intégration du bâti dans son environnement par son orientation, ses dimensions et la composition en toiture.

Les éléments extérieurs de canalisations et/ou d'évacuation des eaux de pluie doivent s'harmoniser avec la construction et être intégrés dans la composition architecturale de la façade.

Les locaux annexes techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans le volume des constructions ou les clôtures* selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les citernes non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux ou des dispositifs masquants en bois.

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume et la composition architecturale de la construction ou être dissimulés par des dispositifs masquants.

11.1.2 - PAREMENTS EXTERIEURS :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couleurs de façades s'appuieront sur des teintes naturelles ou les teintes des enduits traditionnels du Vexin français.

Les teintes des matériaux de parements et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement proche de la construction.

11.1.3 - CLOTURES :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement. Elles devront être les plus discrètes et naturelles possible.

Elles seront constituées soit de 3 à 5 fils horizontaux lisses ou barbelés sur poteaux bois naturels non tournés (type clôture de pâture), soit d'un grillage souple à maille carré 10cmx10cm minimum (type grillage à moutons) ou rectangulaire 5cmx10cm minimum, finition gris métal ou vert foncé, de hauteur comprise entre 1m40 et 1m80, fixé sur poteaux en bois (non tourné et non traité, de type robinier ou châtaignier) ou métal fin (type cornières).

Ces clôtures pourront être doublées d'une haie composée d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtres et/ou forestières dont la liste est jointe en annexe du présent règlement soit en limite séparative avec l'accord du voisin, soit avec le retrait de rigueur.

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

L'usage de toute clôture de type industriel ou préfabriqué (panneaux métalliques rigides à mailles soudées, soubassements béton ou autres), ainsi que de tous ouvrages de brise-vue, filets, claustras, etc ... est interdits.

Les dispositifs de clôture doivent permettre d'y intégrer les éléments techniques tels que coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc... selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Dans le cas de la réalisation sur une propriété d'un dépôt en plein air, la clôture doit être conçue de manière à ce qu'elle assure un écran visuel efficace. Elle doit être totalement intégrée à son environnement.

11.1.4 - LES ELEMENTS DU PAYSAGE ET MILIEUX A PROTEGER OU A METTRE EN VALEUR (L.123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME) :

Les espaces constituant des ensembles paysagers intéressants et jouant un rôle dans le maintien des équilibres écologiques sont soumis à l'application de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit des éléments paysagers et milieux dits « remarquables » identifiés sur le plan de zonage par une trame graphique spécifique. Ils font l'objet de fiches « PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER » qui précisent les modalités de leur préservation et évolution.

Exceptions faites pour les cas de création d'accès, de passages de réseaux ou d'équipements ou pour répondre à des besoins de recomposition foncière, ces ensembles paysagers identifiés doivent être maintenus. Leur arrachage est soumis à déclaration préalable en Mairie. Toute intervention de nature à modifier les éléments du paysage ou milieux identifiés est soumis à déclaration préalable en Mairie.

11.2 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE :

L'expression traditionnelle d'une construction nouvelle sera fondée sur la typologie architecturale locale Vexinoise. L'expression dite « traditionnelle » d'une construction ne pourra en aucun cas s'appuyer sur une typologie non locale ou non justifiée au regard du territoire montalboisien.

Toute architecture traditionnelle doit justifier d'une prise en compte du contexte urbain et paysager de Montalet-le-Bois.

Les constructions nouvelles alliant architecture traditionnelle et contemporaine sont considérées comme des constructions d'expression contemporaine. Il conviendra alors de se référer au paragraphe 11.3.

11.2.1 - LES MATERIAUX :

La nature et la teinte des matériaux doivent être choisies pour que la construction participe à son environnement.

Les matériaux seront issus de la typologie ou des ressources locales Vexinoises.

Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin de finition que les façades principales.

Les éléments extérieurs de conduits de cheminées doivent être de la même couleur que la façade ou que la toiture.

11.2.3 - LES OUVERTURES :

L'aspect extérieur des ouvertures sera issu de l'architecture locale Vexinoise.

11.2.4 - LES MENUISERIES :

Le choix doit se faire dans la typologie locale traditionnelle Vexinoise.

Les coffres de volets roulants extérieurs en débord de menuiseries sont proscrits.

11.2.5 - LES TOITURES ET OUVRAGES EN TOITURE :

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc, doivent être adaptées dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment.

11.3 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION CONTEMPORAINE :

11.3.1 - PRINCIPES GENERAUX :

De façon générale, le recours aux formes architecturales favorisant des constructions peu énergivores est à privilégier.

L'expression contemporaine reste indissociable d'une insertion harmonieuse du bâti dans son environnement.

Toute architecture contemporaine doit justifier d'une prise en compte du contexte urbain et paysager de Montalet-le-Bois.

11.4 - LES ABRIS POUR ANIMAUX :

11.4.1 - PRINCIPES GENERAUX :

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des abris pour animaux doivent être conçu de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et les constructions nouvelles doivent être respectueuses du cadre environnant.

11.4.2 - MATERIAUX :

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction participe à son environnement naturel.

L'utilisation de matériaux de teintes claires est interdite.

11.4.3 - TOITURES :

Les toitures des abris pour animaux doivent comporter un seul versant.

La pente des toitures des abris pour animaux sera de 12° minimum.

Elles devront être de teintes foncées rappelant la terre ou la végétation.

ARTICLE A12

STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 – Lors de toute opération de construction, de changement de destination ou de réhabilitation de bâtiment sans création de surface hors œuvre nette mais avec augmentation du nombre de logements, doivent être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques sont définies ci-après.

Stationnement des automobiles et des deux roues motorisés :

12.3 - Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement de véhicules par tranche de 100 m² de surface de plancher de la construction. Au-delà, il doit être réalisé 3 places de stationnement de véhicules.

ARTICLE A13

ESPACES LIBRES*, PLANTATIONS* ET ESPACES BOISES CLASSES*

13.1 - PROTECTION DES PLANTATIONS / MAINTIEN DES PLANTATIONS EXISTANTES :

L'implantation des constructions doit tenir compte des plantations existantes sur le terrain concerné de manière à les conserver.

Si toutefois le projet de construction ou d'extension ne le permet pas elles devront être remplacées par des plantations d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtre et/ou forestières à raison d'au moins la moitié des quantités des plantations initiales.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les espaces constituant des ensembles paysagers intéressants et jouant un rôle dans le maintien des équilibres écologiques sont soumis à l'application de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit des éléments paysagers dits « remarquables » identifiés sur le plan de zonage par une trame graphique spécifique. Ils font l'objet de fiches « PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER » qui précisent les modalités de leur préservation et évolution.

Exceptions faites pour les cas de création d'accès, de passages de réseaux ou d'équipements ou pour répondre à des besoins de recomposition foncière, ces ensembles paysagers identifiés doivent être maintenus. Leur arrachage est soumis à déclaration préalable en Mairie. Toute intervention de nature à modifier les éléments du paysage ou milieux identifiés est soumis à déclaration préalable en Mairie.

13.2 - OBLIGATION DE PLANTER :

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent faire l'objet d'une insertion paysagère.

Elles doivent s'adosser à une structure paysagère forte et identifiable (verger ou bosquet). S'il ne s'agit pas d'une structure existante, celle-ci doit être créée.

Dans le cas d'un bosquet : plantation sur une surface correspondant à 3 fois celle de la ou des constructions.

Dans le cas d'un verger : plantation minimale de 2 rangs sur une longueur équivalente à celle du bâtiment.

Les haies et autres plantations sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtres, fruitières et/ou forestières dont la liste est jointe en annexe du présent règlement. Les essences invasives sont proscrites.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE A15

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le choix de l'orientation du bâtiment doit être fait de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été.

ARTICLE A16

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 1 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N DISPOSITIONS APPLICABLES

Extrait du Rapport de présentation :

« La zone N, équipée ou non, couvre les parties du territoire constituant des espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend un **secteur Nh**, à constructibilité limitée, qui correspond à de l'habitat diffus où l'adaptation, l'extension mesurée sont admis sous conditions.

Elle comprend également un **secteur Ni**, à destination principale de sport et de loisirs.

Elle comprend également un **secteur Nzh** qui correspond aux secteurs humide de la commune.

Elle comporte une bande de protection des lisières (des boisements de plus de 100 hectares) de 50 mètres dans laquelle toute nouvelle urbanisation est proscrite. Elle est identifiée au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Les opérations autorisées doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui fixent les conditions d'aménagement et d'équipement de certains secteurs. »

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone N, sous réserve de ne pas être situés ni dans des secteurs qui contribuent aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue* (identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du CU) ni dans la bande de protection des lisières :

- Les constructions et installations indispensables à l'entretien et à la gestion du milieu naturel.
- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif* et les ouvrages techniques d'infrastructure.
- Les affouillements* et exhaussements des sols* sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Les affouillements et exhaussements des sols ne devront pas avoir pour effet d'exempter les constructions de leur obligation de s'adapter à la topographie du site.
- La construction d'abris pour animaux non fermés limité à 25m²/hectare de zone naturelle.

En secteur Nh, sous réserve d'une bonne intégration au site :

- L'extension limitée d'une construction existante à la date de l'approbation du présent PLU, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Les affouillements et exhaussements des sols ne devront pas avoir pour effet d'exempter les constructions de leur obligation de s'adapter à la topographie du site.

En secteur NI, sous réserve d'une bonne intégration au site :

- Les installations et constructions à destination de sports ou de loisirs sous réserve qu'elles n'engendrent pour le voisinage aucun danger ou nuisance.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des installations et constructions de sports ou de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Les affouillements et exhaussements des sols ne devront pas avoir pour effet d'exempter les constructions de leur obligation de s'adapter à la topographie du site.

En secteur Nzh :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides.
- La construction d'abris pour animaux non fermés limité à 25m²/hectare de zone naturelle.

Dans la bande de protection des lisières de 50 mètres des espaces boisés et forestiers de plus de 100 hectares, identifiée au plan de zonage par une trame graphique spécifique :

- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylvicultures ou forestières.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3

ACCES* ET VOIRIES

3.1 – ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation* automobile.

Les portails d'accès débouchant sur RD205 doivent être implantés en retrait de 5 mètres du domaine public. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Cet accès doit être prévu de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être autorisé sur la voie où la gêne et le risque pour la circulation est la moindre.

Tout percement dans un mur protégé et repéré au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme est interdit.

Les accès aux parcelles constructibles doivent être faits par des parcelles classées exclusivement en secteur Nh.

3.2 - DESSERTE PAR LA 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.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes, caractéristiques techniques sont adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse* ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE N4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable.

4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES :

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction, quand le réseau sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

4.3 – GESTION DES EAUX PLUVIALES :

4.3.1 – Règle générale :

Toute évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdite.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux pluviales, les aménagements prévus sur le terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol si les conditions pédologiques le permettent.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être réinfiltrées pour des raisons techniques, la construction d'un bassin tampon ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le milieu naturel tels que chaussées réservoirs, espaces verts aménagés, fossés aménagés, toits stockants (à l'exception des toits en zinc et à fixation en plomb), etc.) pourra être imposée.

En dernier lieu, le terrain pourra être raccordé au réseau collectif d'eaux pluviales existant.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Dans tous les cas, ces dispositifs doivent être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur et avoir reçu l'accord préalable du service gestionnaire et/ou de la commune.

4.3.2 - Les eaux des toitures :

Les eaux pluviales des toitures sont en priorités infiltrées directement dans les terrains par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Pour les pans de toitures dont l'égout du toit donne directement sur la rue, les eaux pluviales des toitures pourront être évacuées sur le réseau collectif d'eaux pluviales ou le caniveau si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval du terrain possèdent des capacités suffisantes pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable du service gestionnaire et/ou de la commune.

4.3.3 – Les eaux de drainage :

Les eaux de drainage agricole ou de drainage de terrains construits doivent être dans la mesure du possible infiltrées par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Exceptionnellement, ces eaux pourront être évacuées sur le réseau pluvial ou le caniveau si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval du terrain possèdent des capacités suffisantes pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable du service gestionnaire et/ou de la commune.

4.3.4 – Les aires de stationnement :

Le ruissellement lié à la création d'aires de stationnement devra être maîtrisé. Aussi, un dispositif permettant l'infiltration ou le stockage temporaire des eaux pluviales directement dans les terrains concernés sera mis en œuvre.

4.4 - ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS ET RESEAUX DIVERS :

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE N5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile, quel que soit leur statut (public ou privé).

6.1 – Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres des routes départementales.

6.2 – Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres des autres voies et emprises publiques.

6.3 – *En secteur Nh*, une implantation différente des dispositions fixées précédemment est admise dans le cas de travaux d'extension d'une construction existante. Dans ce cas, les constructions peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est-à-dire soit à l'alignement* soit à une distance inférieure à 10 mètres.

6.4 - Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau et plans d'eau.

ARTICLE N7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 – Les constructions doivent être édifiées à au moins 8 mètres des limites séparatives.

7.2 - *En secteur Nh*, une implantation différente des dispositions fixées précédemment est admise dans le cas de travaux d'extension d'une construction existante, sans pour autant être inférieure à 3 mètres.

7.3 - Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau et plans d'eau.

ARTICLE N8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE N9

EMPRISE AU SOL*

En secteur Nh, l'extension limitée d'une construction existante à la date de l'approbation du présent PLU, est limitée à 20% de l'emprise au sol existante.

ARTICLE N10

HAUTEUR* MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 – *En secteur Nh*, la hauteur maximale de l'extension est fixée à celle de la construction existante avant travaux. En cas d'une extension par une toiture plate ou en pente inversée, la hauteur maximale de l'extension ne peut dépasser l'égoût de la construction existante.

10.2 – *En secteur Nzh*, la hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 4 mètres au faitage.

ARTICLE N11

ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 – DISPOSITIONS COMMUNES :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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).

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Quelque soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou construction neuve d'expression contemporaine), une attention particulière doit être apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent
- à sa relation à l'environnement : rupture et/ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.
- à sa relation avec le relief : pas de rupture avec le sol naturel. Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site existante avant travaux.

Les affouillements et exhaussements des sols ne doivent pas avoir pour effet d'exempter les constructions de leur obligation de s'adapter à la topographie du site.

Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain.

Tout percement dans un mur protégé et repéré au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme est interdit.

Toutes les constructions, y compris les bâtiments annexes, doivent être traitées avec le même soin, le même degré de finition et dans un souci d'harmonie entre elles.

11.1.1 - LOCAUX ANNEXES, EQUIPEMENTS ET ELEMENTS TECHNIQUES :

En règle générale, tous les dispositifs techniques et les équipements-installations liés aux énergies renouvelables et/ou à la production d'énergie doivent être intégrés à l'architecture et au bâti (qu'ils soient en toiture, en façade ou détachés de la construction). Ils doivent faire l'objet d'une insertion justifiée dans l'environnement du projet.

Ils doivent ainsi permettre une bonne intégration du bâti dans son environnement par son orientation, ses dimensions et la composition en toiture.

Les éléments extérieurs de canalisations et/ou d'évacuation des eaux de pluie doivent s'harmoniser avec la construction et être intégrés dans la composition architecturale de la façade.

Les locaux annexes techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans le volume des constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures* et des matériaux constructifs.

Les citernes non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux ou des dispositifs masquants en bois.

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume et la composition architecturale de la construction ou être dissimulés par des dispositifs masquants.

11.1.2 - PAREMENTS EXTERIEURS :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couleurs de façades s'appuieront sur des teintes naturelles ou les teintes des enduits traditionnels du Vexin français.

Les teintes des matériaux de parements et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement proche de la construction.

11.1.3 – CLOTURES* :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement. Elles devront être les plus discrètes et naturelles possible.

Les éléments végétaux existants et pouvant constituer une clôture sur rue ou en limites séparatives doivent être préservés

Elles seront constituées soit de 3 à 5 fils horizontaux lisses ou barbelés sur poteaux bois naturels non tournés (type clôture de pâture), soit d'un grillage souple à maille carré 10cmx10cm minimum (type grillage à moutons) ou rectangulaire 5cmx10cm minimum, finition gris métal ou vert foncé, de hauteur comprise entre 1m40 et 1m80, fixé sur poteaux en bois (non tourné et non traité, de type robinier ou châtaignier) ou métal fin (type cornières).

Ces clôtures pourront être doublées d'une haie composée d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtres et/ou forestières dont la liste est jointe en annexe du présent règlement soit en limite séparative avec l'accord du voisin, soit avec le retrait de rigueur.

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

L'usage de toute clôture de type industriel ou préfabriqué (panneaux métalliques rigides à mailles soudées, soubassements béton ou autres), ainsi que de tous ouvrages de brise-vue, filets, claustras, etc ... est interdits.

Les dispositifs de clôture doivent permettre d'y intégrer les éléments techniques tels que coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc... selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Dans le cas de la réalisation sur une propriété d'un dépôt en plein air, la clôture doit être conçue de manière à ce qu'elle assure un écran visuel efficace. Elle doit être totalement intégrée à son environnement.

Les murs, murets, piliers, portails et porches anciens d'origine répertoriés sur le plan de zonage et/ou identifiés sur les FICHES « PATRIMOINE BATI » ne doivent pas être démolis.

Dans le cas de la réalisation sur une propriété d'un dépôt en plein air, la clôture doit être conçue de manière à ce qu'elle assure un écran visuel efficace. Elle doit être totalement intégrée à son environnement.

Dans les secteurs qui contribuent aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du CU) : Les clôtures sont obligatoirement constituées soit d'une haie* composée d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtres et/ou forestières dont la liste est jointe en annexe du présent règlement soit d'éléments permettant le passage de la petite faune. Elles ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques* recensés.

11.1.4 – LES ELEMENTS DU PAYSAGE ET MILIEUX A PROTEGER OU A METTRE EN VALEUR (L.123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME) :

Les espaces constituant des ensembles paysagers intéressants et jouant un rôle dans le maintien des équilibres écologiques sont soumis à l'application de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit des éléments paysagers et milieux dits « remarquables » identifiés sur le plan de zonage par une trame graphique spécifique. Ils font l'objet de fiches « PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER » qui précisent les modalités de leur préservation et évolution.

Exceptions faites pour les cas de création d'accès, de passages de réseaux ou d'équipements ou pour répondre à des besoins de reconstitution foncière, ces ensembles paysagers identifiés doivent être maintenus. Leur arrachage est soumis à déclaration préalable en Mairie. Toute intervention de nature à modifier les éléments du paysage ou milieux identifiés est soumis à déclaration préalable en Mairie.

11.2 - LA RESTAURATION, LA RENOVATION, L'AMENAGEMENT, L'AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME:

11.2.1 - PRINCIPES GENERAUX :

Lorsqu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Il s'agit des éléments bâtis dits « remarquables » identifiés sur le plan de zonage par une trame graphique spécifique. Certains font l'objet de fiches « PATRIMOINE BATI » qui précisent les modalités de leur préservation et évolution.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus et entretenus. Il conviendra alors de se référer au paragraphe 11.4.

Les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement de bâtiments anciens doivent améliorer, et/ou conserver le caractère architectural d'origine, et/ou contribuer à le retrouver.

Les éléments nouveaux doivent respecter l'architecture de l'édifice. Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité et à l'authenticité des constructions existantes sera refusé.

11.2.2 - LES MATERIAUX:

S'agissant du bâti de pierre, les murs doivent être restaurés en utilisant soit les mêmes matériaux que ceux d'origine soit des matériaux permettant l'amélioration de leur qualité architecturale et de leur état sanitaire.

Les aspects constructifs des maçonneries anciennes, notamment dans le cas des rénovations ou restaurations, doivent permettre la pérennité des ouvrages.

Les éléments d'ornementation d'origine (bandeaux, sculptures, corniches, génoises, modillons, entablements, culots, pilastres, chaînes d'angle, appuis et linteaux, bossages, céramiques, lambrequins, niches, épigraphes, etc) doivent être restaurés.

Les matériaux de toiture doivent être issus de l'architecture locale Vexinoise.

Les changements de matériaux sur une même toiture sont interdits, à moins qu'ils ne soient justifiés sur le plan architectural.

11.2.3 - LES OUVERTURES :

Les ouvertures nouvelles, les modifications ou les agrandissements d'ouvertures existantes, doivent justifier de la prise en compte de l'intégration des ouvertures d'origine, par une composition d'ensemble de la façade.

Des dispositions différentes, et notamment l'intégration de grands vitrages, peuvent toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

11.2.4 - LES MENUISERIES :

Elles doivent présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet. Le choix doit se faire dans la typologie locale traditionnelle.

Les éléments d'origine ou de qualité de menuiserie extérieure (dormants et ouvrants de portes, de fenêtres, volets, contrevents, portail, éléments de clôture, etc) doivent être maintenus ou restaurés.

Les coffres de volets roulants extérieurs en débord de menuiseries sont proscrits.

11.2.5 - LES TOITURES ET OUVRAGES EN TOITURE :

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques est autorisée. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments plusieurs années si leur restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les formes et les pentes des toitures doivent être respectées.

Les ouvrages en toiture ne doivent pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.

Leur nombre et leur forme ne doit pas surcharger la toiture. La forme des lucarnes doit être tirée de la typologie locale Vexinoise.

11.3 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE :

L'expression traditionnelle d'une construction nouvelle sera fondée sur la typologie architecturale locale Vexinoise.

L'expression dite « traditionnelle » d'une construction ne pourra en aucun cas s'appuyer sur une typologie non locale ou non justifiée au regard du territoire montalboisien.

Toute architecture traditionnelle doit justifier d'une prise en compte du contexte urbain et paysager de Montalet-le-Bois.

Les constructions nouvelles alliant architecture traditionnelle et contemporaine sont considérées comme des constructions d'expression contemporaine. Il conviendra alors de se référer au paragraphe 11.4.

11.3.1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Le vocabulaire architectural, dans son ensemble, sera issu d'un registre local et de l'architecture locale Vexinoise. Toute forme de pastiche est interdite.

Elles doivent tenir compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'insèrent.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions neuves implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré.

En cas d'implantation en limite de voie, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions environnantes proches.

11.3.2 - LES MATÉRIAUX :

La nature et la teinte des matériaux doivent être choisies pour que la construction participe à son environnement.

Les matériaux seront issus de la typologie ou des ressources locales Vexinoises.

Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin de finition que les façades principales.

Les éléments extérieurs de conduits de cheminées doivent être de la même couleur que la façade ou que la toiture.

11.3.3 - LES OUVERTURES :

L'aspect extérieur des ouvertures sera issu de l'architecture locale Vexinoise.

11.3.4 - LES MENUISERIES :

Le choix doit se faire dans la typologie locale traditionnelle Vexinoise.

Les coffres de volets roulants extérieurs en débord de menuiseries sont proscrits.

11.3.5 - LES TOITURES ET OUVRAGES EN TOITURE :

Le couronnement des constructions doit être conçu en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines lorsqu'elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du village.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc, doivent être adaptées dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment.

11.4 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION CONTEMPORAINE :

11.4.1 - PRINCIPES GENERAUX :

De façon générale, le recours aux formes architecturales favorisant des constructions peu énergivores sont à privilégier.

L'expression contemporaine reste indissociable d'une insertion harmonieuse du bâti dans son environnement.

Toute architecture contemporaine doit justifier d'une prise en compte du contexte urbain et paysager de Montalet-le-Bois.

11.4.2 - LES TOITURES ET OUVRAGES EN TOITURE :

Les toitures plates et toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

11.5 - LES ABRIS POUR ANIMAUX :

11.5.1 - PRINCIPES GENERAUX :

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des abris pour animaux doivent être conçu de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et les constructions nouvelles doivent être respectueuses du cadre environnant.

11.5.2 - MATERIAUX :

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction participe à son environnement naturel.

L'utilisation de matériaux de teintes claires est interdite.

11.5.3 - TOITURES :

Les toitures des abris pour animaux doivent comporter un seul versant.

La pente des toitures des abris pour animaux sera de 12° minimum.

Elles devront être de teintes foncées rappelant la terre ou la végétation.

ARTICLE N12

STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 – Lors de toute opération de construction, de changement de destination ou de réhabilitation de bâtiment sans création de surface hors œuvre nette mais avec augmentation du nombre de logements, doivent être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques sont définies ci-après.

Stationnement des automobiles et des deux roues motorisés :

12.3 – **En secteur Nh**, pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement de véhicules jusqu'à 100 m² de surface de plancher par logement. Au-delà, il doit être réalisé 3 places de stationnement de véhicules.

ARTICLE N13

ESPACES LIBRES*, PLANTATIONS* ET ESPACES BOISES CLASSES*

13.1 - PROTECTION DES PLANTATIONS / MAINTIEN DES PLANTATIONS EXISTANTES :

L'implantation des constructions doit tenir compte des plantations existantes sur le terrain concerné de manière à les conserver.

Si toutefois le projet de construction ou d'extension ne le permet pas elles devront être remplacées par des plantations d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtres et/ou forestières à raison d'au moins la moitié des quantités des plantations initiales.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les espaces constituant des ensembles paysagers intéressants et jouant un rôle dans le maintien des équilibres écologiques sont soumis à l'application de l'article L.123-1-5-III-2° ° du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit des éléments paysagers dits « remarquables » identifiés sur le plan de zonage par une trame graphique spécifique. Ils font l'objet de fiches « PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER » qui précisent les modalités de leur préservation et évolution.

Exceptions faites pour les cas de création d'accès, de passages de réseaux ou d'équipements ou pour répondre à des besoins de recomposition foncière, ces ensembles paysagers identifiés doivent être maintenus. Toute intervention de nature à modifier les éléments du paysage ou milieux identifiés est soumise à déclaration préalable en Mairie.

13.2 - OBLIGATION DE PLANTER :

Les haies et autres plantations sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtres, fruitières et/ou forestières dont la liste est jointe en annexe du présent règlement.

Les essences invasives sont proscrites.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non règlementé.

ARTICLE UA15

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le choix de l'orientation du bâtiment doit être fait de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été.

ARTICLE UA16

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ANNEXES

I - LEXIQUE ET DEFINITIONS

A

Abri de jardin :

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère :

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Affouillement des sols :

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une déclaration si sa superficie est supérieure ou égale à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Alignement :

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines. Il correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Arbre isolé :

Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet, ni d'alignement, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

B

Bâtiment annexe :

Local non contigu à la construction principale ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers, implantés à l'écart de cette construction. Les piscines couvertes ne sont pas considérées comme des bâtiments annexes.

C

Caravane :

Véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction. On entend par caravane isolée une caravane implantée en dehors d'un terrain aménagé pour l'accueil de caravanes.

Claire-voie :

Ouvrage composé d'éléments qui laisse passer le jour : balustrade, garde corps, clôture ajourée.

Clôture :

Une clôture est un ouvrage qui sert à enclore un espace. Elle matérialise soit :

- la limite entre deux propriétés privées, elle est alors élevée en limite séparative.
- la limite entre domaine privée et domaine public, elle est alors élevée sur l'alignement (actuel ou futur).

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Une clôture pleine est une clôture opaque, qui forme un écran visuel efficace. Les matériaux utilisés doivent être rigide, solide et pérenne. Les brises-vues sont interdits.

Construction à destination agricole :

Bâtiments nécessaires à l'activité agricole, telle qu'elle est défini par l'article L. 311-1 du Code Rural.

Construction à destination de bureau :

Suivant la définition portée à l'article R520-1-1 du Code de l'urbanisme, les locaux à usage de bureaux sont :

- Tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements, salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de service, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion ;
- Quelle que soit leur implantation, les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

La notion de « bureau » se distingue de celle de « commerce » par la notion d'accessibilité à la clientèle : en effet, les bureaux se distinguent des commerces car n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

Construction à destination d'équipement public :

Il s'agit d'un ouvrage immobilier relevant des compétences normales d'une collectivité publique et destinée à l'usage ou au bénéfice du public. Peuvent être compris dans cette catégorie, les installations, éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure, mais satisfaisant un besoin collectif. Il en est ainsi des infrastructures telles que voiries, réseaux et des superstructures telles que bâtiments administratifs, équipements sanitaires, éducatifs, sportifs ou culturels.

Construction à destination d'habitation :

Il s'agit de tous les types de logements quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.

Construction à destination d'activité industrielle :

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital. A l'article R 520-1-1 du Code de l'Urbanisme est réputé établissement industriel un ensemble de locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

Construction à destination d'activité artisanale :

Il s'agit de constructions à usage d'activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

Construction à destination de commerce :

Les constructions à usage de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de bien ou de services.

Construction à destination d'hébergement hôtelier :

Suivant la définition portée aux articles D. 311-5 et D. 321-1 du Code du Tourisme relatifs respectivement aux hôtels de tourisme et aux résidences de tourisme, l'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit hôtel saisonnier lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes.

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif :

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées au type d'activités exercées. Il répond à un réel besoin collectif.

Construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Corridor écologiques :

Voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité.

D

Dépôt :

On appelle « Dépôts » et « Décharges » des terrains ou emplacements destinés à l'entreposage de matériaux de rebut ou au stockage de déchets ou d'ordures.

Destination :

Affectation des constructions à un usage particulier. On peut citer les destinations suivantes (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme) : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt et les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux services d'intérêt collectif.

E

Éléments bâtis d'intérêt :

Les éléments bâtis d'intérêt remarquable (y compris les murs) sont les bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.

Emprise publique :

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique. Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro, les cours d'eau domaniaux, les parcs et jardins, des places, les bâtiments universitaires et leurs annexes, les enceintes pénitentiaires, etc

Enduit :

Revêtement de parement destiné à protéger les parois extérieures contre l'humidité. A l'intérieur, il permet d'assurer des surfaces propres à recevoir des peintures ou des revêtements.

Espace boisé classé :

Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. »

Espace libre :

Partie du terrain non occupée par la ou les constructions, les places de stationnement de surface et les voies internes.

Espaces verts :

Les espaces verts correspondent à des espaces à dominante végétale, indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine (agrément, paysage, biodiversité) : sauf à retirer toute efficacité juridique à la notion, les terrains agricoles ou naturels (prés, champs, forêts) ne peuvent être qualifiés d'espaces verts. La notion d'« espaces verts » couvre donc les parcs d'agrément, les jardins d'ornement, les terrains cultivés urbains (potagers, vergers, terrains maraîchers, jardins familiaux, pépinières), les espaces boisés urbains, et éventuellement les terrains de jeu et de sport. Ainsi largement définis, les espaces verts se caractérisent moins par la présence de végétaux divers que par l'existence d'un sol susceptible de les recevoir.

Exhaussement de sol :

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une déclaration si sa superficie est supérieure ou égale à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Exploitation agricole :

Une exploitation agricole est une activité économique dirigée par un exploitant agricole :

- Mettant en valeur un terrain disposant au moins de moitié de surface minimum d'installation (SMI) correspondant au type de culture pratiquée telle que définie par l'arrêté préfectoral du 27 février 2007 établissant un schéma directeur des structures agricoles des Yvelines.

- Ou, dans le cas d'élevage ou de production hors sol, disposant de coefficient d'équivalence défini par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 modifié.
- Ou lorsque l'importance de l'activité agricole atteint l'un des 3 critères de l'activité minimale d'assujettissement (AMA).

Extension :

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Extension mesurée:

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction limitée à 30% de la surface de plancher existant. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

F

Façade :

Désigne chacune des faces verticales (hors parties enterrées et soubassements) ; on distingue la façade principale (façade de la porte d'entrée ou façade sur la rue), la façade arrière, à l'opposé de la façade principale, et les façades latérales, plus généralement appelées pignons.

Faitage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction) : il s'agit du point le plus haut de la construction.

H

Habitation légère de loisirs :

Constructions démontables ou transportables, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. (*Dispositions du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007*).

Haie :

Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

Haie arbustive :

Haie formée uniquement d'arbustes.

Haie mono-spécifique :

Haie constituée d'une seule essence.

Harmonie :

Résultat d'ensemble engendré par le bon équilibre de différentes parties.

Hauteur des constructions :

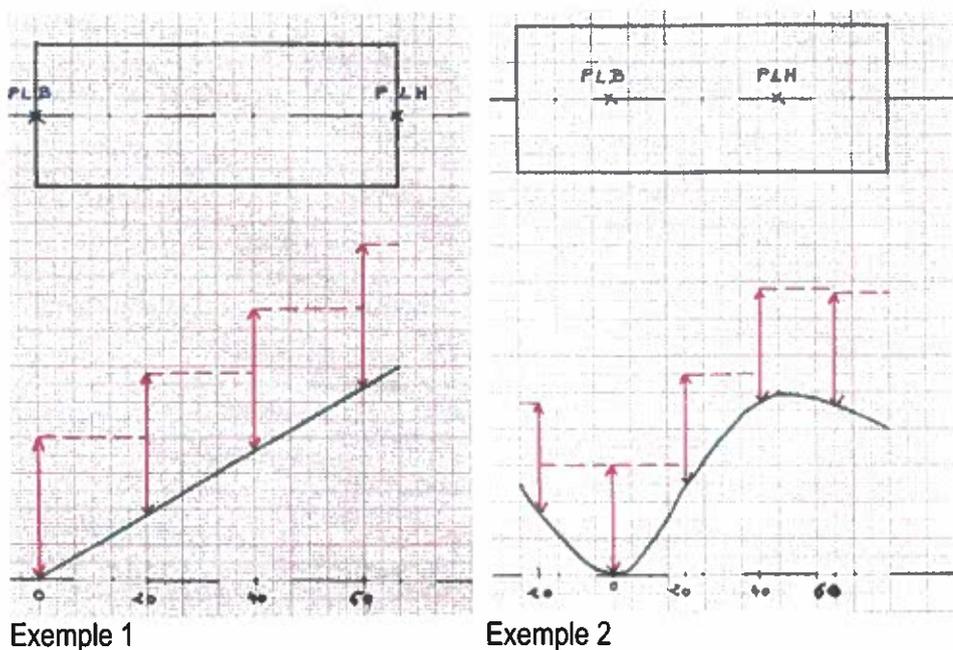
Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux

jusqu'au sommet du bâtiment. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs solaires ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Dans le cas des terrains en pente, la hauteur telle que définie ci-dessus, est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux de l'emprise de la construction projetée. La règle est appliquée par section de 20 mètres perpendiculairement à la pente qui relie le point le plus bas de terrain naturel avant travaux (noter PLB) de l'emprise de la construction projetée à son point le plus haut (noter PLH).

Il est à noter qu'un terrain est considéré en pente dès lors que le rapport

Altitude PLH – altitude PLB
 ----- est supérieur ou égal à 5%.
 Distance plane entre PLB et PLH



I

Imperméabilisation du sol :

C'est le résultat, lors de toute construction ou tout aménagement du sol, qui par leur étanchéité en continu interdisent toute percolation naturelle des eaux de pluie et imposent de recueillir ces eaux pluviales et de les évacuer dans des réseaux collectifs.

L

Limite séparative :

Les limites séparatives s'entendent comme limite de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies d'emprises publiques et les limites de fonds de terrain.

Logement de fonction :

Cette notion est liée à la présence permanente et nécessaire, soit pour le gardiennage des locaux d'activités, soit pour la surveillance des animaux pour les sièges d'exploitations et quelques fois pour la surveillance des chauffages dans les serres pour horticulture et les maraîchers.

Lotissement :

Article L.442-1 du Code de l'Urbanisme : « constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».

Pour l'application du présent règlement, les articles 6,7 et 8 s'appliquent à l'ensemble du terrain et non pas à chaque fraction séparément résultant du projet de division.

Lucarne :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

M

Marge de recul :

Prescription imposant le recul des constructions nouvelles à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative. Elle répond à un motif de protection acoustique des constructions et/ou à des motifs architecturaux et urbanistiques (maintien de perspective, etc...).

Marge d'isolement :

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

Modénature :

Profil d'un ensemble de moulure. Par extension, désigne l'effet obtenu par le choix des profils et des proportions de la mouluration ou de tout élément en saillie de façade, qui participe à son ornementation.

Mur :

- Mur aveugle - mur sans ouvertures.
- Mur banché - mur en béton armé
- Mur d'échiffre - mur sur lequel reposent les marches d'un escalier.
- Mur mitoyen - mur situé sur la limite séparative entre deux propriétés.
- Mur pignon : mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales.
- Mur porteur : mur structurant assurant la descente des charges d'une construction.
- Mur de refend : mur porteur situé à l'intérieur de la construction et reliant les façades ou les pignons entre eux.
- Mur de soutènement : mur permettant de résister à des poussées latérales (poussées des terres en sous-sol...)
- Mur bahut : mur de faible hauteur formant soubassement.

O

Opération groupée :

Opération portant sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance et faisant l'objet d'un seul permis de construire.

P

Parcelle :

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Parement :

Face apparente d'un élément constitutif d'un ouvrage : brique, moellon, pierre de taille, etc.

Permis de construire valant division :

Opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur une même unité foncière dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Pour l'application du présent règlement, les articles 6,7 et 8 14 s'appliquent à l'ensemble du terrain et non pas à chaque fraction séparément résultant du projet de division.

Plan d'eau :

Mares, étangs, etc.

Plantations :

Action de planter, ensemble de végétaux plantés sur un même lieu.

Pleine terre :

Les espaces laissés en pleine terre n'incluent pas la voirie et les aires de stationnement. Ces espaces peuvent être traités en espaces verts et être plantés.

Propriété d'origine :

Il s'agit de la propriété existante à la date d'approbation du PLU avant travaux.

R

Rive :

Bande de terre qui borde le fleuve, vers l'intérieur des terres par rapport à la berge.

Réseaux de communications électroniques :

Toute installation ou tout ensemble d'installations de transport ou de diffusion ainsi que, le cas échéant, les autres moyens assurant l'acheminement de communications électroniques, notamment ceux de commutation et de routage.

S

Saillie :

Avancée d'une pièce hors du plan du mur, comme un balcon ou une corniche, soit d'un toit comme une lucarne.

Soubassement :

Assise d'une construction.

Stationnement :

Les places de stationnement devront respecter les dimensions suivantes : 5 m x 2,5 m pour chaque emplacement.

Surface de Plancher

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

T

Terrain de camping :

Terrain aménagé en vue de recevoir de façon habituel des tentes et des caravanes.

Terrain naturel :

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation.

Toiture terrasse :

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

Trame verte et bleue :

Ensemble de continuités écologiques.

U

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

V

Versant :

Pente d'une toiture.

Voie :

Indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

Voie en impasse :

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit aménagée ou non pour permettre les demi-tours.

Voie ouverte à la circulation générale :

Elle concerne toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelque soit leur fonction (voie piétonne, cyclistes, routes, chemins, etc.).

Voie privée :

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété. Le présent règlement considère les voies privées comme des limites séparatives. Elles sont donc régies par l'article 7.

Voie publique :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifée en bordure du domaine public.

II – LISTE DES ESSENCES

Les arbres et les arbustes

(extrait du guide « Planter une haie champêtre dans le Parc naturel régional du Vexin français »)

> Arbustes subventionnés par le Parc :

Aubépine,
Buis commun,
Charme commun,
Cornouiller mâle,
Cornouiller sanguin,
Églantier,
Érable champêtre,
Framboisier,
Fusain d'Europe,
Hêtre vert,
Houx commun,
Mûrier sauvage,
Noisetier coudrier,
Prunellier ou épine noire,
Troène commun,
Viorne obier,
Néfier.

> Arbustes ornementaux subventionnés par le Parc :

Amélanchier,
Groseillier à fleurs,
Laurier tin,
Lilas commun,
Pommiers à fleurs,
Seringat.

> Arbres conseillés par le Parc :

Alisier blanc,
Alisier torminal,
Aulne glutineux,
Charme commun,
Châtaignier,
Chêne pédonculé,
Chêne sessile,
Érable champêtre,
Frêne,
Hêtre vert,
Merisier,
Saule argenté ou Osier blanc,
Saule marsault ou Osier cendré,
Sorbier des oiseleurs,
Tilleul à feuilles.

Les arbres fruitiers subventionnés par le Parc :

(extrait du guide « Planter un verger hautes tiges dans le Parc naturel régional du Vexin français »)

> Pommiers

Quelques variétés locales d'Ile-de-France :

- Belle de Pontoise,
- Belle fille,
- Bénédiction,
- Châtaigner,
- Colapuy,
- Court-pendu gris,
- Faro,
- Gros Locard,
- Reinette Abry.

Variétés classiques :

- Belle de Boskoop,
- Cox's Orange,
- Grand Alexandre,
- Reine des reinettes,
- Reinette clochard,
- Reinette de Caux,
- Reinette grise du Canada,
- Transparente de Croncels.

> Poiriers

Variétés classiques :

- Beurré Hardy,
- Conférence,
- Curé,
- Doyenné du Comice,
- Louise Bonne d'Avranches.

> Pruniers

Variétés locales d'Ile-de-France :

- Reine-Claude tardive de Chambourcy

Variétés classiques :

- Mirabelles de Nancy,
- Reine-Claude d'Oullins,
- Reine-Claude Dorée
- Reine-Claude Violette,
- Quetsche commune.

> Cerisiers

Variétés locales d'Ile-de-France :

- Montmorency,

Variétés classiques :

Anglaise Hâtive,
Early Rivers,
Géant d'Hedelfingen,
Hâtif burlat,
Napoléon.

> Cognassier

Cognassier « Champignon ».

> Noyer

Noyer « Parisienne ».