



## Plan Local d'Urbanisme

# Document 3a : Règlement écrit

Arrêt : 09 avril 2019

Approbation : 05 février 2020

FREMAINVILLE



## TABLE DES MATIERES

### Préambule .....5

1. Introduction ..... 5
2. Dispositions générales ..... 6

### Le règlement de la Zone urbaine (U) .....15

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ..... 15
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 17
3. Equipements, réseaux.....28

### Le règlement de la Zone A Urbaniser (AU) .....31

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ..... 31
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....33
3. Equipements, réseaux..... 41

### Le règlement de la zone Agricole (A)..... 44

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité..... 44
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 47
3. Equipements, réseaux ..... 52

### Le règlement de la zone Naturelle (N) .....56

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité..... 56
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....61
3. Equipements, réseaux ..... 63

### Annexes .....67

1. Annexe 1 : Lexique..... 67
2. Annexe 2 : Arbres et arbustes recommandés pour la constitution des haies..... 75



# PREAMBULE

## 1. Introduction

Conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Frémainville organise un droit à bâtir sur 4 zones :

- La zone U (urbaine) où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone, mêlant à la fois caractère ancien architecture plus récente, peut donc accueillir des constructions abritant des services et activités divers compatibles avec l'habitation.
- La zone Urbaine comprend 2 secteurs :
  - ✓ UA pour le bourg ancien,
  - ✓ UB pour les extensions du centre ancien majoritairement pavillonnaires.

- La zone AU (à urbaniser) est non équipée et est destinée à court ou moyen terme à devenir une zone d'habitat et pour laquelle des aménagements seront nécessaires au préalable.
- La zone A (agricole) protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur Ar (Agricole à la constructibilité encadrée pour des raisons paysagères), ainsi qu'un secteur Ap (Agricole protégé pour des raisons environnementales, paysagères et pour le potentiel agricole des sols) dans lesquels aucune construction n'est autorisée.
- La zone N (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels. Elle comprend un secteur Nj, qui couvre les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l'édification d'annexes à la construction principale, dans une certaine limite, de façon à préserver le cadre de vie de la commune.

La zone comprend également un secteur Nh, établi au niveau des parcelles bâties isolées en zone naturelle. Un secteur Nd est par ailleurs appliqué au niveau de l'emprise de l'ancienne distillerie.

Enfin, un secteur Nc permet de protéger les abords du château.



## 2. Dispositions générales

### 2.1 Article 1 – Champ d'application territoriale du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal. Il est établi en application des articles L. 151-8 à L. 151-42 et R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- Aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

### 2.2 Article 2 – portée du règlement à l'égard d'autres législations

#### REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- **Article R. 111-2** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

- **Article R. 111-4** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- **Article R. 111-26** : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- **Article R. 111-27** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- **Article L.111-1-6** : Les dispositions de l'article L. 111-1-6 issu de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couverte par le PLU : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des

déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ». Cette interdiction ne s'applique pas (art. L. 111-7 CU) :

- ✓ Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- ✓ Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- ✓ Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- ✓ Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### AUTRES LEGISLATIONS

Sont annexés les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur toute ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.
- Les arrêtés préfectoraux du 03/01/2002 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

#### REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- L'article L. 531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- L'article L. 531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites.
- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

#### 2.3 Article 3 – division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et zones naturelles (N).

Se reporter à l'introduction du présent règlement pour le détail des zones.

#### 2.4 Article 4 – adaptations mineures

- Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par l'autorité compétente.

- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

## 2.5 Article 5 – Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager

### PROTECTION DU CADRE BÂTI

Les éléments bâtis repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (Annexe 12 du dossier de PLU), ainsi qu'au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation architecturale.
- En application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale est interdite.

Le traitement des éléments architecturaux repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage doit respecter les préconisations fournies à travers l'Annexe 12 du dossier de PLU.

Les éléments archéologiques et historiques présentés en Annexe 3 du dossier de PLU sont protégés. Toute destruction de ces éléments patrimoniaux est strictement interdite et tous les travaux effectués sur

un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

### PROTECTION DU CADRE NATUREL

Les éléments paysagers repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (Annexe 12 du dossier de PLU) – à l'exception des EBC – et constitutifs du cadre naturel de Frémainville doivent recevoir un traitement respectant les préconisations données à travers l'Annexe 12 du dossier de PLU.

Ces éléments se répartissent en plusieurs catégories, repérées au règlement graphique :

#### Espaces Boisés Classés (EBC)

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Ce 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 au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.



- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
- En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres (article R. 421-23-2 du Code de l'Urbanisme et en accord avec les orientations réglementaires du SDRIF, pages 40 et 41), lorsqu'ils sont :
  - ✓ Arbres dangereux, chablis ou morts ;
  - ✓ Dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
  - ✓ Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
  - ✓ Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

#### La protection des lisières forestières au sens du SDRIF

En respect des dispositions du Schéma Directeur de la Région Île-de-France, les lisières forestières des massifs boisés de plus de 100 hectares sont protégées dans une bande de 50m de toute construction, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole. Cette règle s'applique en dehors des sites urbains déjà constitués. Un ensemble de constructions éparses ne peut être considéré en tant que site urbain constitué.

Les massifs boisés de plus de 100ha présents à Frémainville sont affichés à travers la troisième partie du rapport de présentation du PLU.

#### Plantations d'alignement à conserver ou à créer repérés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

- Les plantations d'arbres formant alignement, notamment le long des voiries, sont à conserver, à planter ou à restaurer.
- Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes.
- Un périmètre suffisant (15 mètres minimum) doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement. L'imperméabilisation, les installations et les dépôts sont proscrits dans ces périmètres.
- Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un même sujet végétal afin de ne pas rompre l'alignement.

#### Espaces paysagers ou récréatifs à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Ces secteurs ouverts au public devront préserver au minimum 90% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs. Les constructions en liaison avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 10% de la surface protégée. Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres.
- La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite.



### Essences végétales et/ou locales

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. (Voir annexe 2 du règlement).

Il faut également éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques. Le guide d'information végétation en ville du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) est disponible sur le site <http://www.pollens.fr>.

### Secteurs humides

Toute modification ou diminution des secteurs humides fera l'objet d'une compensation. L'inventaire des secteurs humides n'est pas exhaustif et n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

### Gestion des eaux pluviales

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages domestiques.

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;

- Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

## 2.6 Article 6 – Dispositions générales applicables à certains travaux

### **PERMIS DE DEMOLIR**

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

### **EDIFICATION DES CLOTURES**

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

### **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolit volontairement depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur.

### **TRAVAUX SUR BATI EXISTANT**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la

conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Frémainville ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures fixées par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

#### 2.7 Article 7 – Dispositions relatives au métabolisme urbain

Le métabolisme urbain gère les échanges entre la nature et l'espace urbain. Il concerne des matières vivantes ou inertes, des produits, des énergies. Ces flux répondent à des attentes, mais induisent aussi des déchets et des pollutions. Les moins maîtrisés de ces effets concernent les gaz à effet de serre qui participent directement au changement climatique. Le contrôle du métabolisme cherche à créer un équilibre capable de reproduire des conditions acceptables pour les générations futures proches. Sur ce sujet le PLU se doit de prendre en compte à son niveau les différentes politiques et directives nationales et européennes en vigueur. La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre

d'une démarche de développement durable et de qualité environnementale visant à :

- La gestion économe du territoire,
- La construction de bâtiments économes en énergie,
- La gestion de l'environnement sonore,
- L'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau,
- La relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier,
- La reconstitution des solidarités urbaines et le développement de la vie de quartier,
- Le droit à un travail de qualité,
- Le renforcement de la biodiversité locale en encourageant la continuité des milieux.

Les enjeux environnementaux ne font pas l'objet d'un article spécifique, mais sont présents dans l'ensemble du volet réglementaire. Ils concernent aussi bien la cohabitation des activités humaines avec la nature que l'équité sociale.

Il est important de noter qu'il faut encourager l'usage du bois local comme énergie, tant en bûches qu'en plaquettes, notamment en substitution à une énergie fossile.



## 2.8 Article 8 – Prise en compte des risques et nuisances qui s’appliquent sur le territoire

Les risques et nuisances cités ci-après font soit l’objet d’un renvoi à une annexe au PLU, soit d’un renvoi à une réglementation locale ou nationale du risque.

La commune de Frémainville est concernée par :

- Un risque d’inondation par ruissellement des eaux pluviales ;
- Un risque de retrait et de gonflement des argiles.

### LE RISQUE D’INONDATION PAR RUISSÈLEMENT DES EAUX PLUVIALES

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

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

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées, sur une distance de 10 mètres de part et d’autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d’être atteint par les écoulements. Une

surélévation minimale de 0,50 mètres par rapport au niveau de l’infrastructure pourra être conseillée.

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

### LE RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

La carte « retrait-gonflement des sols argileux » (cf. *Annexe 4 du dossier de PLU*) matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d’utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » (cf. *Annexe 4 du dossier de PLU*).

### LE RISQUE DE POLLUTION DES SOLS

Si l’existence d’une pollution était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetées par la réalisation d’études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

## 2.9 Article 9 – Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation

### LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés, figurant au sein du *Rapport de présentation – Partie 3*, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves. Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L. 152-2 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - ✓ conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
  - ✓ mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.
- Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie de celui affectant la superficie de terrain cédé.

### LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorisées figurent aux documents graphiques. Les orientations stratégiques ne font pas l'objet d'une délimitation aux documents graphiques et s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

### LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

En application de l'article R. 151-21, 3<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaire.

Sont considérés notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- Les lotissements,
- Les ZAC,

- Les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
- Les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>.

#### **LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)**

Les périmètres concernés par un Droit de Prémption Urbain simple ou renforcé sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

## LE REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (U)

La zone urbaine fait l'objet de l'application de 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : l'OAP de la ferme de la Vauzelle, l'OAP de la ferme du Bout Sirop et l'OAP rue du Pavé.

### 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées à travers le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition devront respecter les règles définies au 1.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ua			ZONE Ub		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X			X
	Exploitation forestière			X			X
Habitation	Logement	X			X		
	Hébergement	X			X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X			X	
	Restauration	X			X		
	Commerce de gros			X			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X			X		
	Cinéma		X		X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X			X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			X		
	Salles d'art et de spectacles		X			X	
	Equipements sportifs		X			X	
	Autres équipements recevant du public		X			X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X			X
	Entrepôt			X			X
	Bureau		X			X	
	Centre de congrès et d'exposition		X			X	



## 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### REGLES GENERALES

- Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition peuvent être interdites selon les nuisances sonores, olfactives ou encore visuelles qu'elles peuvent générer dans un environnement résidentiel, mais également au regard des besoins en stationnement qu'elles engendrent ;
- En zone Ua, l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 25% de l'emprise au sol de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- En zone Ub, l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- La création d'annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors piscine (ouvrage et équipement d'entretien) à compter de la date d'approbation du PLU.
- Sont strictement interdits le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

### REGLES SPECIQUES A CERTAINS SECTEURS

- Dans les secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) les constructions doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation afférentes ;
- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales, le pétitionnaire devra respecter les dispositions édictées à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement ;
- Dans les secteurs de zones humides, sont interdits les sous-sols et toute construction en excavation du sol. Le pétitionnaire devra par ailleurs respecter les dispositions définies à l'article 5 des Dispositions générales du présent règlement.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### PRINCIPES GENERAUX

Le projet de construction devra préciser son parti d'aménagement vis-à-vis du voisinage pour la volumétrie, l'implantation des constructions.

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

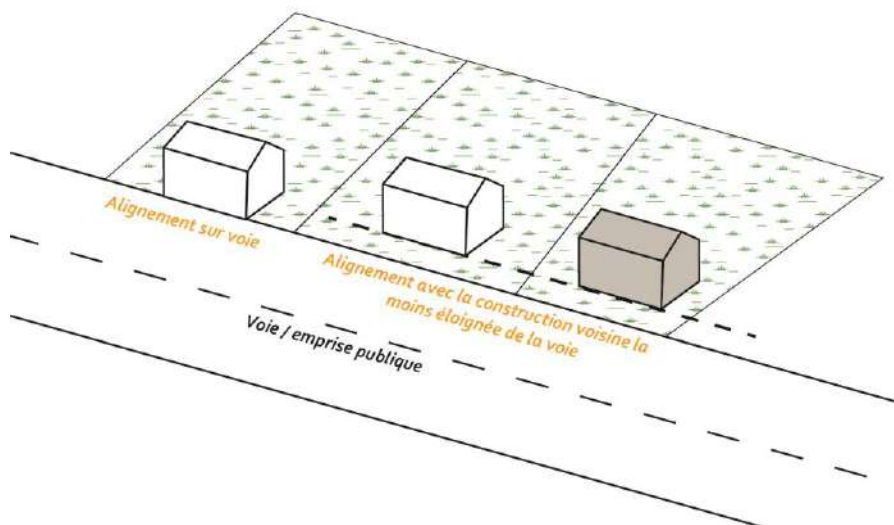
## L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

### Règles générales

- En zone Ua: les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ou privée, soit en alignement avec la construction voisine la moins éloignée de la voie. Dans tous les cas, le retrait de la construction ne pourra excéder 5 mètres.

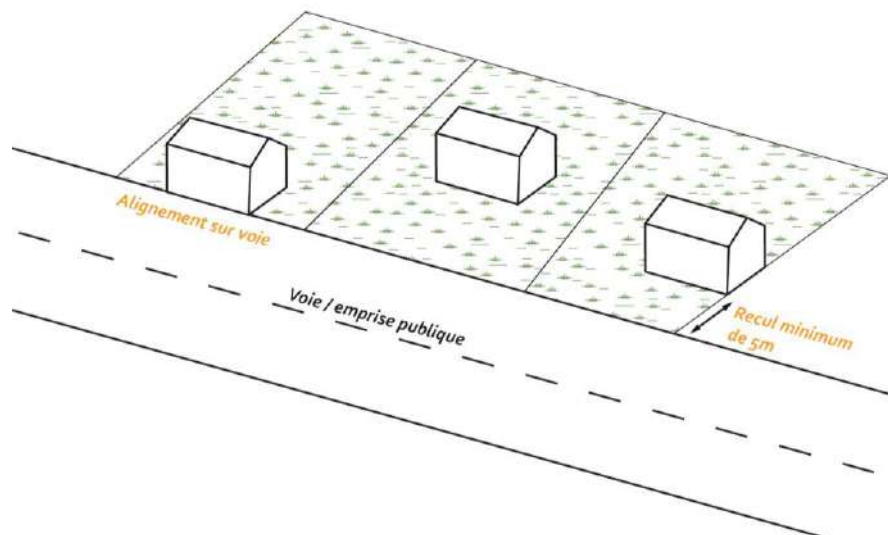
Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

Schéma illustratif:



- En zone Ub: les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ou privée, soit observer un retrait de 5 mètres minimum de cet alignement. Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

Schéma illustratif:



### Cas particuliers

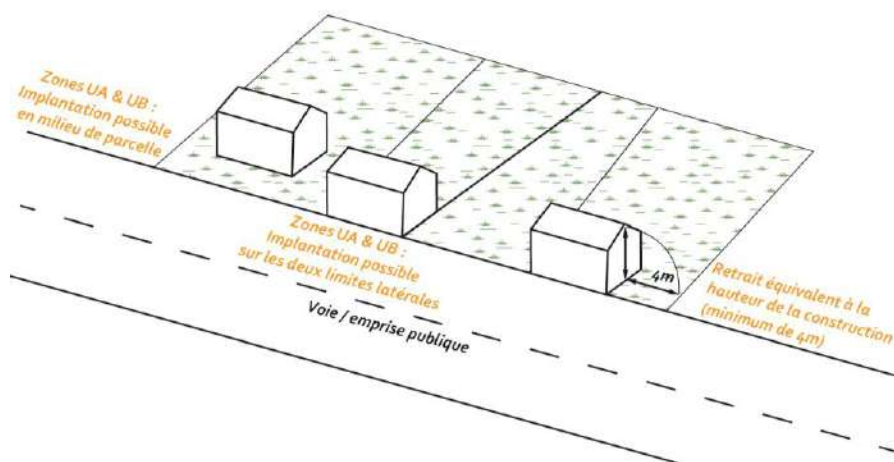
- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

## L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Règles générales

- En cas de retrait en zone Ua et Ub, celui-ci doit être égal à la hauteur de la construction (hauteur mesurée au faîtage) avec un minimum de 4 mètres.
- La largeur du retrait peut être diminuée à la moitié de la hauteur avec un minimum de 2,50 mètres en cas de mur aveugle donnant sur la limite de propriété.
- Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

Schéma illustratif :



### Cas particuliers

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées en cas de surélévations ne modifiant pas la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition qu'elles respectent les règles de hauteur des constructions définies ci-après.
- L'extension d'une construction existante peut par ailleurs être autorisée si celle-ci permet de rendre conforme le bâtiment existant vis-à-vis des règles générales ou si cette extension respecte elle-même ces règles générales.
- Les nouvelles ouvertures de façade ou de toitures sont autorisées pour les constructions existantes, y compris celles ne respectant pas les règles générales d'implantation.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

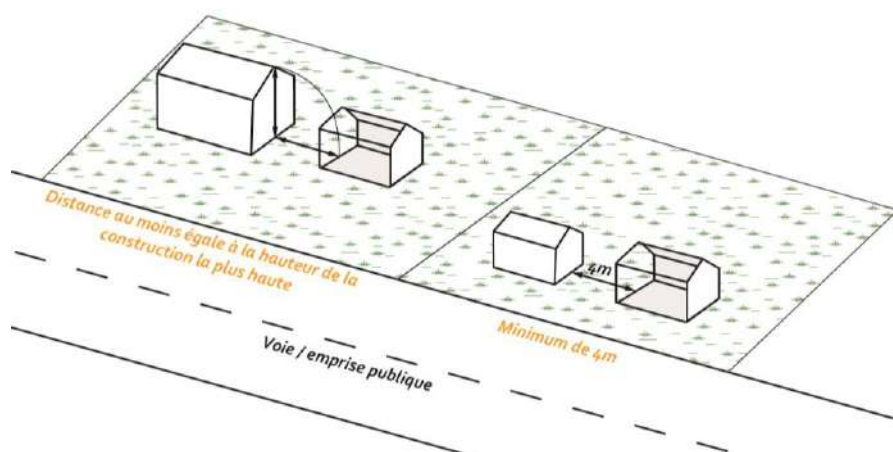
## L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### Règles générales

- Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 4 mètres.

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

Schéma illustratif :



### Cas particuliers

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

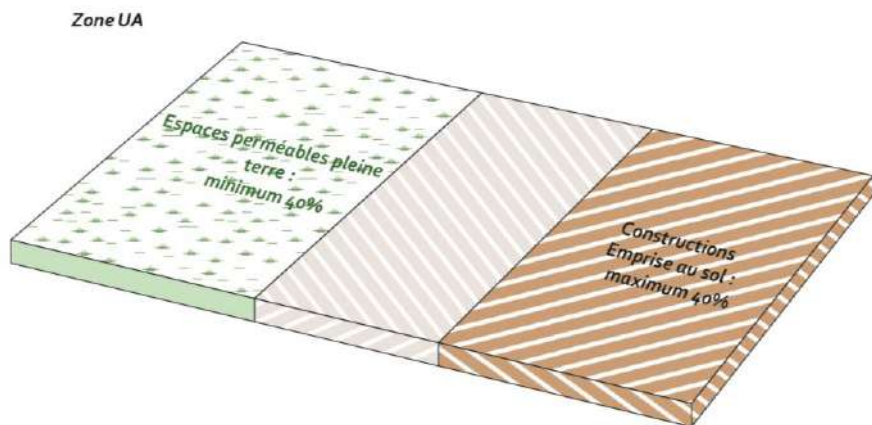
## EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Règles générales

Les règles énoncées ci-après s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

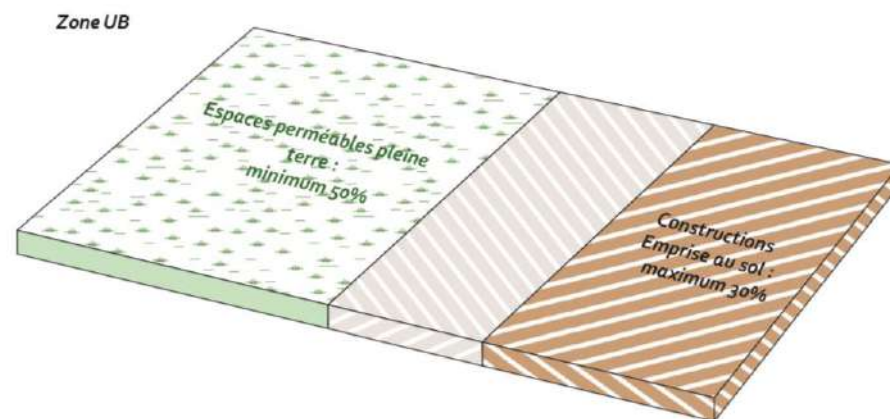
- En zone Ua :
  - ✓ L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de l'unité foncière ;
  - ✓ Les surfaces de pleine terre devront représenter au minimum 40% de l'unité foncière.

Schéma illustratif :



- En zone Ub :
  - ✓ L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de l'unité foncière ;
  - ✓ Les surfaces de pleine terre devront représenter au minimum 50% de l'unité foncière.

Schéma illustratif :



### Cas particuliers

Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU, toute extension intervenant après cette date ne pourra réduire la surface des espaces perméables de pleine terre à moins de :

- ✓ 30% de l'unité foncière en zone Ua ;
- ✓ 40% de l'unité foncière en zone Ub.

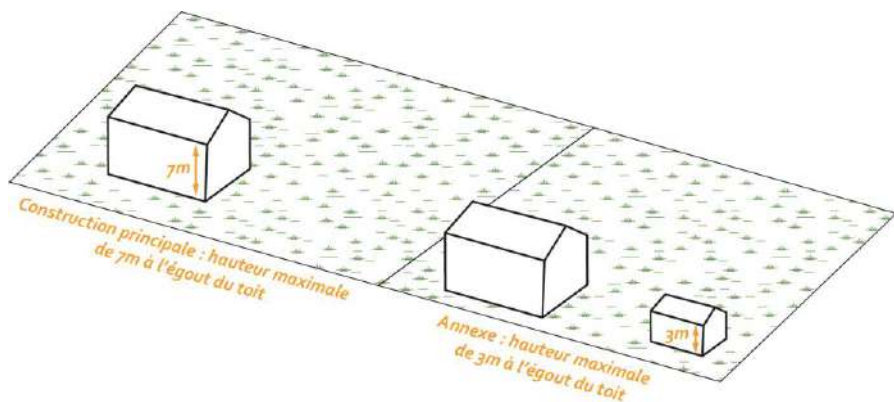
Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

## HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

### Règles générales

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- La hauteur des annexes mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

Schéma illustratif :



### Cas particuliers

- Dans un souci d'harmonie du paysage bâti, il est possible de déroger à la règle précédente, à condition de respecter un alignement avec la construction principale voisine (implantée soit en limite séparative, soit sur une parcelle adjacente) ;
- En zone Ua uniquement : un dépassement des 7 mètres à l'égout du toit, dans la limite de 2 mètres supplémentaires, est autorisé soit pour permettre de faire régner une harmonie de hauteur avec les constructions voisines ou celles existantes sur la même unité foncière, soit pour tenir compte de la pente du terrain.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les constructions, annexes comprises, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Frémainville est un village rural dont le tissu bâti se compose d'un habitat traditionnel du Vexin et d'un tissu pavillonnaire. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans ce contexte. Des projets pourront être refusés s'ils :

- Constituent une copie d'un habitat traditionnel sans en reprendre ses matériaux et autres caractéristiques,
- Utilisent un style architectural n'étant pas celui du Vexin,

- Proposent une modernité sans rappel des caractéristiques déclinés ci-après (hauteur, toiture, façade, clôture, etc.).

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

Tout élément de façade ou mur destiné à être enduit ne pourra rester à nu.

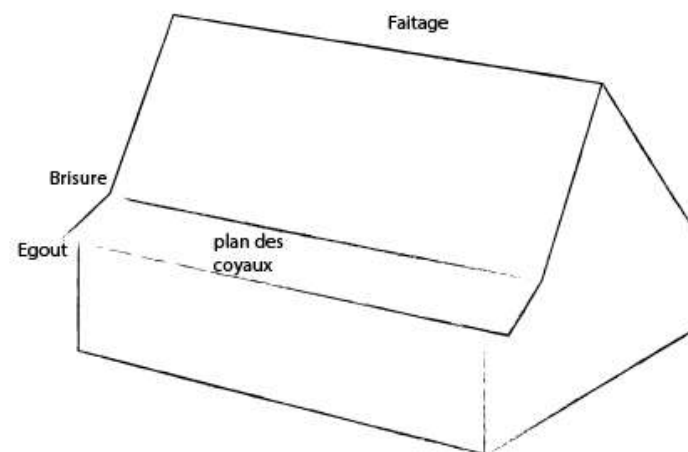
L'utilisation du PVC ou de l'aluminium est déconseillé.

#### GABARITS ET VOLUMES

- Les garages en sous-sol sont interdits ;
- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales ou par une probabilité importante de zone humide, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être compris entre 0,60 mètres et 1,50 mètres au-dessus du terrain naturel avant travaux.

#### FAÇADES ET OUVERTURES

- Les baies sur rue doivent être plus hautes que larges ;
- Les menuiseries en façade doivent être plus hautes que larges ;
- Le blanc pur est proscrit pour les menuiseries, volets, portes, portails et clôtures. Les couleurs des menuiseries et des volets doivent être proches voire identiques.



- La pose de volets roulants doit être intégrée à la maçonnerie. Ils ne doivent pas être visibles et sont déconseillés.
- Pour les constructions anciennes, les menuiseries doivent être refaites à l'identique.
- Les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) ne pourront pas être réalisées sur des bâtiments anciens et/ou avec des modénatures de qualités.
- Les vérandas devront être bien intégrées à la construction par leurs montants verticalisés et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

#### TOITURES ET COUVERTURES

- Les toitures doivent présenter un faitage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes),

dont les pentes sont comprises entre 35° et 45° hors prolongement de coyaux ;

- Les couvertures doivent être de type petite tuile plate à recouvrement (65 à 80/m<sup>2</sup>), ou petit moule en cas de réfection. Dans les cas de restauration ou d'extension, les nouvelles parties de toiture doivent reprendre le type de couverture existant ;
- Les châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade, encastrés dans la toiture, plus hautes que larges et de dimension inférieure ou égale à 80 cm x 100 cm. Pour les constructions nouvelles, ils doivent être dans le même axe que les ouvertures en façade. Ils seront en nombre limités, encastrés dans la toiture, plus hauts que larges et leur implantation sera privilégiée côté jardin plutôt que côté rue ;
- Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits (cf. *Définition des lucarnes*) ;
- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment ;
- Des exceptions peuvent être admises pour les toitures des annexes aux constructions principales et des extensions (dont vérandas) à condition que la qualité et la conception architecturale du bâtiment le justifie et s'accompagne d'une bonne insertion de ce dernier dans le site villageois ;
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de

production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Ils doivent prendre en compte les préconisations d'installations présentées en Annexe 8 du dossier de PLU. Il est par ailleurs recommandé de télécharger la plaquette pour l'intégration architecturale des panneaux solaires « *L'énergie solaire, une énergie renouvelable* » sur le site de la DRAC IDF ;

- Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées. Elles n'ont pas raison d'être prévues sur ce secteur. Elles peuvent occasionnellement être envisagées mais sur des surfaces réduites.
- Elles devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés.

## CLOTURES

Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu.

### Les clôtures en front de rue

- Les clôtures qui, en bordure de rue, sont réalisées pour assurer la continuité du bâti, doivent être de même nature ou avoir un aspect compatible avec le bâtiment principal auquel elles se raccordent ;
- C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur des clôtures. Dans tous les cas, celles-ci ne pourront être supérieures à 2 mètres de hauteur (hors mur de



soutènement), mesurés depuis le sol naturel ou le sommet du talus.

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - ✓ d'une haie vive d'essences locales doublée éventuellement d'un treillage sur poteaux ;
  - ✓ d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie vive d'essences locales.
  - ✓ d'un mur plein ;
  - ✓ d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 90 cm et surmonté d'un dispositif à claire voie doublé d'une haie vive.
- Les plaques bétons et les clôtures en treillis soudés sont interdits dans l'ensemble de la zone U ;
- L'enduit d'un mur ne doit pas recouvrir entièrement le parement de moellons ;
- En zone UA, l'utilisation de palissades est interdite ;
- En zone UB, les clôtures en front de rue peuvent se constituer d'une haie vive d'essences locales doublée éventuellement d'un treillage sur poteaux.

#### Les clôtures en limites séparatives

- Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur (hors mur de soutènement), mesurés depuis le sol naturel ou le sommet du talus ;

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - ✓ d'un mur plein ;
  - ✓ d'une haie vive d'essences locales doublée éventuellement d'un treillage sur poteaux ;
  - ✓ d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 90 cm et surmonté d'un dispositif à claire voie doublé d'une haie vive.
- Les murs pleins et murs bahuts sont interdits en limite de zone A ou N du PLU, de même qu'au niveau d'un axe de ruissellement de façon à ne pas entraver le bon écoulement des eaux pluviales.
- En limite de zones A et N, les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune. Au cœur des zones UA et UB, il est attendu que les clôtures favorisent le passage de la petite faune.

#### Limitation des percements de murs de clôture

- En zone UA uniquement, les murs de clôtures donnant sur l'emprise publique doivent conserver un minimum de 20 mètres linéaires sans percements.

La largeur de l'ouverture créée ne pourra être supérieure à 4 mètres.

Nous vous invitons à suivre les recommandations du PNRVf en matière de clôture dans l'annexe 3 du présent règlement.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES

#### Le patrimoine bâti (L. 151-19)

- Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales du présent règlement.
- Les murs repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état.

En zone UA, ces murs ne peuvent être percés qu'une seule fois tous les 20 mètres linéaires. En cas de percement, celui-ci devra être d'une largeur maximum de 4 mètres.

#### Les espaces paysagers et écologiques (L. 151-23)

- Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales du présent règlement.
- Les espaces paysagers existants, ainsi que les arbres remarquables identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.

Ces éléments doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.

- Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement. Seuls peuvent être admis les aires de jeux et les allées piétonnes.

### STATIONNEMENT

#### Stationnement des véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement nécessaire aux deux-roues doit également être prévu ;
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50 mètres x 5 mètres ;
- L'aménagement des places doit se faire de préférence latéralement plutôt qu'en enfilade ;
- En cas d'extension, les normes de stationnement suivantes ne sont exigées que pour les surfaces nouvellement créées ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées ;
- Pour les logements collectifs comprenant au moins 3 logements, ainsi que pour les bâtiments tertiaires, des installations techniques nécessaires à la recharge d'un véhicule hybride ou électrique devront être prévues ;
- Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra

limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation) ;

- Les normes de stationnement à respecter sont les suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
<b>Habitation</b>	<i>1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, avec un minimum de 2 places par logement</i>
<b>Commerces, bureaux et artisanat</b>	<i>1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</i>
<b>Hébergement hôtelier</b>	<i>1 place de stationnement pour 2 lits</i>
<b>Restauration</b>	<i>1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> d'espace de restauration</i>
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>La surface de stationnement à créer est estimée en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet</i>
<b>Autre équipement recevant du public</b>	<i>La surface de stationnement à créer est estimée en fonction de la surface de plancher de l'équipement</i>

### Stationnement des vélos

- Pour les nouvelles constructions rattachées aux destinations citées dans le tableau suivant, il devra être prévu un espace clos et couvert, nécessaire au stationnement des vélos et dont la superficie est calculée à partir des normes exposées ci-après ;
- Cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %) ;
- Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue ;
- L'usage du local doit être strictement limité aux vélos ;
- Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pour les vélos à assistance électrique pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Les normes de stationnement à respecter pour les vélos sont les suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VELOS
Habitation	<i>En cas de logements collectifs comprenant au moins 2 logements : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></i>
Bureaux	<i>1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</i>
Commerces de détail et équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Pour les bâtiments de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : a minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs devra également être prévu, en fonction des besoins</i>
Etablissement d'enseignement	<i>1 place pour huit à douze élèves</i>

### 3. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

#### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

##### PRINCIPES GENERAUX

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

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

##### ACCES

###### Règle générale

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.

###### Accès sur la voie publique

- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés ;
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

##### VOIRIE

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation ;

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- L'emprise totale des voies publiques ou privées à créer doit présenter une largeur minimale de 6 mètres ;
- La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50 mètres.
- Les sentes et chemins piétonniers identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-38 doivent conserver le tracé et les caractéristiques existantes. Ils ne sont pas destinés à la circulation automobile et ne peuvent être utilisés comme voie d'accès assurant l'accès à de futures constructions (hors constructions nécessaires à l'activité agricole et équipements publics).

### 3.2 Equipements

#### STOCKAGE DES DECHETS

- Toute opération de 4 logements et plus devra prévoir la création d'un local d'un minimum de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dédié au stockage des ordures ménagères et des encombrants.
- L'installation de ce type de local devra obligatoirement se faire sur une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation publique.

### 3.3 Desserte par les réseaux

#### EAU POTABLE

- Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public, dont le plan figure en Annexe 11 du dossier de PLU.

#### EAUX USEES

- En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie. Dans le cas inverse, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

#### EAUX PLUVIALES

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation

- stockage / infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet ;

- Tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha maximum.


## ELECTRICITE, TELEPHONE, RESEAUX NUMERIQUES

### Réseaux électriques

- Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

### Réseaux numériques

- Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation ;
- La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.



## LE REGLEMENT DE LA ZONE A URBANISER (AU)

La zone à urbaniser fait l'objet de l'application d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation : l'OAP du Verger.

### 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées à travers le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition devront respecter les règles définies au 1.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE AU		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X



## 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### REGLES GENERALES

- Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition peuvent être interdites selon les nuisances sonores, olfactives ou encore visuelles qu'elles peuvent générer dans un environnement résidentiel, mais également au regard des besoins en stationnement qu'elles engendrent ;
- L'extension d'une construction est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 25% de l'emprise au sol de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- La création d'annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors piscine (ouvrage et équipement d'entretien) à compter de la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions et aménagements entrepris doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Verger ;
- Sont strictement interdits le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

### REGLES SPECIFIQUES A CERTAINS SECTEURS

- Dans les secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) les constructions doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation afférentes ;
- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales, le pétitionnaire devra respecter les dispositions édictées à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.
- Sur l'ensemble de la zone AU, les constructions ne comporteront pas de sous-sol.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### PRINCIPES GENERAUX

Le projet de construction devra préciser son parti d'aménagement vis-à-vis du voisinage pour la volumétrie, l'implantation des constructions.

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

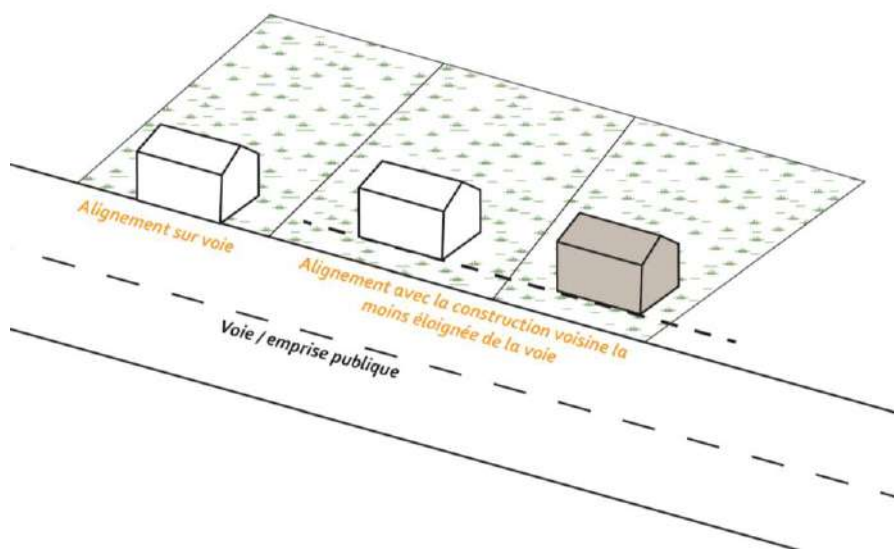
## L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

### Règles générales

- Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ou privée, soit en alignement avec la construction voisine la moins éloignée de la voie. Dans tous les cas, le retrait de la construction ne pourra excéder 5 mètres.

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

Schéma illustratif :



### Cas particuliers

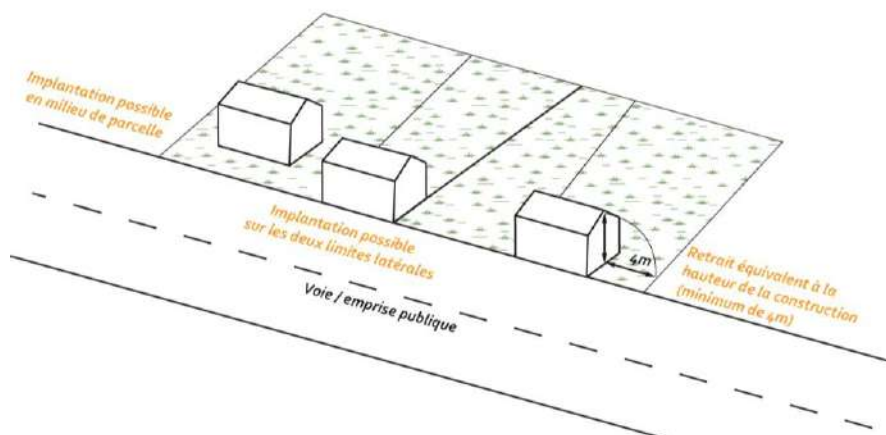
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

## L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Règles générales

- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être égal à la hauteur de la construction (hauteur mesurée au faîtage) avec un minimum de 4 mètres.
- La largeur du retrait peut être diminuée à la moitié de la hauteur avec un minimum de 2,50 mètres en cas de mur aveugle donnant sur la limite de propriété.
- Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

Schéma illustratif :



### Cas particuliers

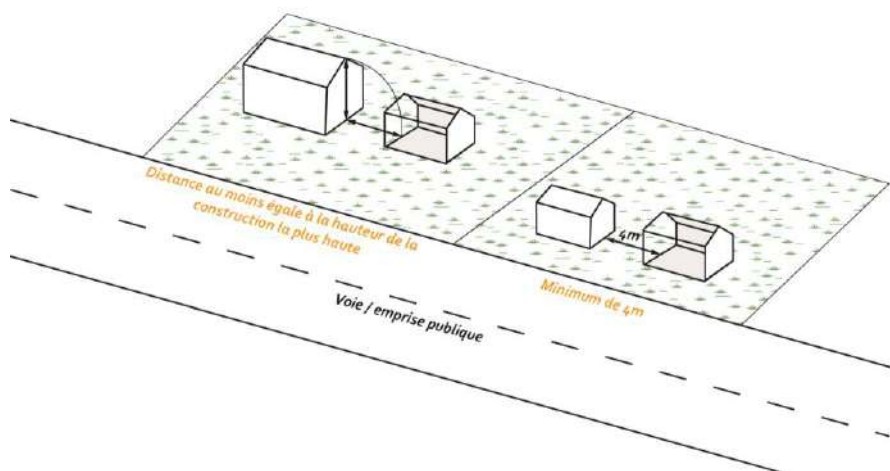
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

## L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### Règles générales

- Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus élevée (hauteur mesurée au faîtage) avec un minimum de 4 mètres.
- Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

Schéma illustratif :



### Cas particuliers

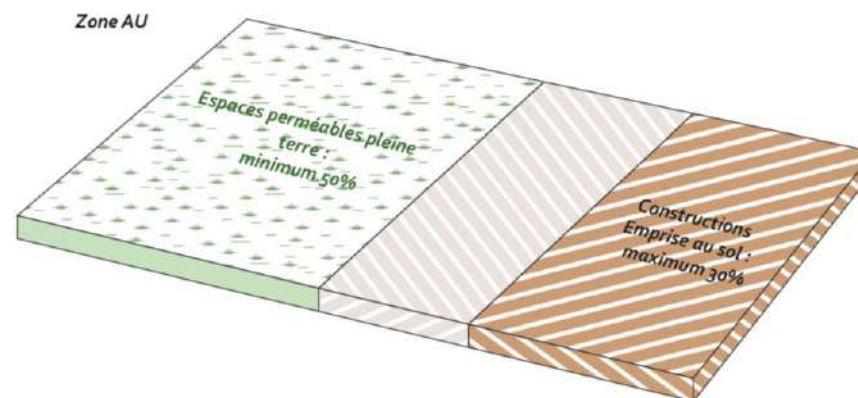
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

## EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Règles générales

- Les règles énoncées ci-après s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain ;
- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de l'unité foncière ;
- Les surfaces de pleine terre devront représenter au minimum 50% de l'unité foncière.

Schéma illustratif :



### Cas particuliers

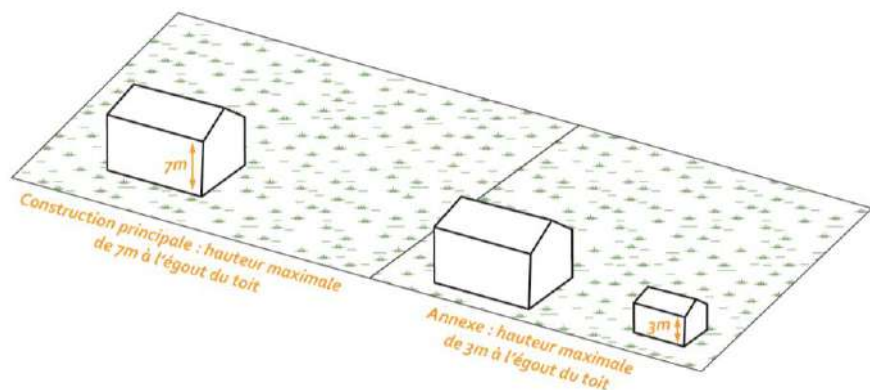
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

### HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

#### Règles générales

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 7 mètres au faîtage ;
- La hauteur des annexes mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

Schéma illustratif :



## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### PRINCIPES GENERAUX

Les constructions, annexes comprises, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Frémainville est un village rural dont le tissu bâti se compose d'un habitat traditionnel du Vexin et d'un tissu pavillonnaire. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans ce contexte. Des projets pourront être refusés s'ils :

- Constituent une copie d'un habitat traditionnel sans en reprendre ses matériaux et autres caractéristiques,
- Utilisent un style architectural n'étant pas celui du Vexin,
- Proposent une modernité sans rappel des caractéristiques déclinés ci-après (hauteur, toiture, façade, clôture, etc.).

Tout élément de façade ou mur destiné à être enduit ne pourra rester à nu.

L'utilisation du PVC ou de l'aluminium est déconseillé.

### GABARITS ET VOLUMES

- Les garages en sous-sol sont interdits ;
- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales ou par une probabilité importante de zone humide, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être

compris entre 0,60 mètres et 1,50 mètres au-dessus du terrain naturel avant travaux.

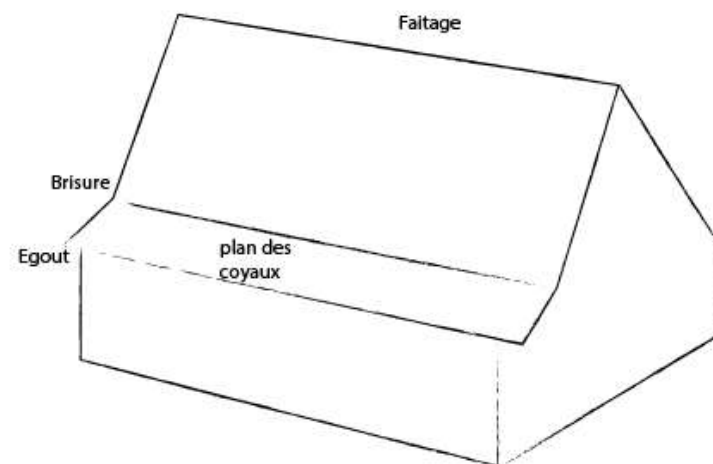
#### FAÇADES ET OUVERTURES

- Les baies sur rue doivent être plus hautes que larges ;
- Les menuiseries en façade doivent être plus hautes que larges ;
- Le blanc pur est proscrit pour les menuiseries, volets, portes, portails et clôtures. Les couleurs des menuiseries et des volets doivent être proches voire identiques.
- La pose de volets roulants doit être intégrée à la maçonnerie. Ils ne doivent pas être visibles et sont déconseillés.
- Pour les constructions anciennes, les menuiseries doivent être refaites à l'identique.
- Les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) ne pourront pas être réalisées sur des bâtiments anciens et/ou avec des modénatures de qualités.
- Les vérandas devront être bien intégrées à la construction par leurs montants verticalisés et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

#### TOITURES ET COUVERTURES

- Les toitures doivent présenter un faitage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes), dont les pentes sont comprises entre 35° et 45° hors prolongement de coyaux ;

- Les couvertures doivent être de type petite tuile plate à recouvrement (65 à 80/m<sup>2</sup>), ou petit moule en cas de réfection.



Dans les cas de restauration ou d'extension, les nouvelles parties de toiture doivent reprendre le type de couverture existant ;

- Les châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade, encastrés dans la toiture, plus hautes que larges et de dimension inférieure ou égale à 80 cm x 100 cm. Pour les constructions nouvelles, ils doivent être dans le même axe que les ouvertures en façade. Ils seront en nombre limités, encastrés dans la toiture, plus hauts que larges et leur implantation sera privilégiée côté jardin plutôt que côté rue ;
- Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits (cf. *Définition des lucarnes*) ;

- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment ;
- Des exceptions peuvent être admises pour les toitures des annexes aux constructions principales et des extensions (dont vérandas) à condition que la qualité et la conception architecturale du bâtiment le justifie et s'accompagne d'une bonne insertion de ce dernier dans le site villageois ;
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Ils doivent prendre en compte les préconisations d'installations présentées en Annexe 8 du dossier de PLU. Il est par ailleurs recommandé de télécharger la plaquette pour l'intégration architecturale des panneaux solaires « *L'énergie solaire, une énergie renouvelable* » sur le site de la DRAC IDF ;
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées. Elles n'ont pas raison d'être prévues sur ce secteur. Elles peuvent occasionnellement être envisagées mais sur des surfaces réduites.
- Elles devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés.

## CLOTURES

Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu.

### Règles générales à toutes les clôtures (front de rue, limites séparatives et fond de parcelle)

- Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur (hors mur de soutènement), mesurés depuis le sol naturel ou le sommet du talus ;
- L'utilisation de palissades est interdite, de même que l'implantation de murs pleins ou murs bahuts de façon à ne pas entraver le bon écoulement des eaux pluviales ;
- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - ✓ d'une haie vive d'essences locales doublée éventuellement d'un treillage sur poteaux ;
  - ✓ d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie vive d'essences locales.
- En limite de zones A et N, les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

### Règles spécifiques aux clôtures en front de rue

- Les clôtures qui, en bordure de rue, sont réalisées pour assurer la continuité du bâti, doivent être de même nature ou avoir un aspect compatible avec le bâtiment principal auquel elles se raccordent ;
- Au-delà de la règle générale fixant une hauteur maximale de 2 mètres pour les clôtures, c'est d'abord la nécessité d'assurer la

continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur des clôtures en front de rue.

Nous vous invitons à suivre les recommandations du PNRVf en matière de clôture dans l'annexe 3 du présent règlement.

### 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES

##### Le patrimoine bâti (L. 151-19)

- Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales du présent règlement.
- Les murs repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état.
- Ces murs ne peuvent être percés qu'une seule fois tous les 20 mètres linéaires. En cas de percement, celui-ci devra être d'une largeur maximum de 4 mètres.

#### STATIONNEMENT

##### Stationnement des véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement nécessaire aux deux-roues doit également être prévu ;
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50 mètres x 5 mètres ;

- L'aménagement des places doit se faire de préférence latéralement plutôt qu'en enfilade ;
- En cas d'extension, les normes de stationnement suivantes ne sont exigées que pour les surfaces nouvellement créées ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées ;
- Pour les logements collectifs comprenant au moins 3 logements, ainsi que pour les bâtiments tertiaires, des installations techniques nécessaires à la recharge d'un véhicule hybride ou électrique devront être prévues ;
- Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
Habitation	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée, avec un minimum de 2 places par logement
Equipements d'intérêt collectif et services publics	La surface de stationnement à créer est estimée en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet
Autre équipement recevant du public	La surface de stationnement à créer est estimée en fonction de la surface de plancher de l'équipement

traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra

limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation) ;

- Les normes de stationnement à respecter sont les suivantes :

### Stationnement des vélos

- Pour les nouvelles constructions rattachées aux destinations citées dans le tableau suivant, il devra être prévu un espace clos et couvert, nécessaire au stationnement des vélos et dont la superficie est calculée à partir des normes exposées ci-après ;
- Cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %) ;
- Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue ;
- L'usage du local doit être strictement limité aux vélos ;
- Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pour les vélos à assistance électrique pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Les normes de stationnement à respecter pour les vélos sont les suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VELOS
<b>Habitation</b>	<i>En cas de logements collectifs comprenant au moins 2 logements : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></i>
<b>Bureaux</b>	<i>1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</i>
<b>Commerces de détail et équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Pour les bâtiments de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : a minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs devra également être prévu, en fonction des besoins</i>
<b>Etablissement d'enseignement</b>	<i>1 place pour huit à douze élèves</i>





### 3. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

#### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

##### PRINCIPES GENERAUX

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

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

##### ACCES

###### Règle générale

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.

###### Accès sur la voie publique

- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés ;
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

##### VOIRIE

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation ;
- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- L'emprise totale des voies publiques ou privées à créer doit présenter une largeur minimale de 6 mètres ;
- La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50 mètres.

## 3.2 Equipements

### STOCKAGE DES DECHETS

- Toute opération de 4 logements et plus devra prévoir la création d'un local d'un minimum de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dédié au stockage des ordures ménagères et des encombrants.
- L'installation de ce type de local devra obligatoirement se faire sur une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation publique.

### 3.3 Desserte par les réseaux

#### EAU POTABLE

- Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public, dont le plan figure en Annexe 11 du dossier de PLU.

#### EAUX USEES

- En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie. Dans le cas inverse, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

#### EAUX PLUVIALES

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation

- stockage / infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet ;

- Tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha maximum.

#### ELECTRICITE, TELEPHONE, RESEAUX NUMERIQUES

##### Réseaux électriques

- Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

##### Réseaux numériques

- Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation ;
- La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.



## LE REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (A)

### 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone agricole sont indiquées à travers le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition devront respecter les règles définies au 1.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE A et secteur Ar			Secteur Ap		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X					X
	Exploitation forestière			X			X
Habitation	Logement			X			X
	Hébergement			X			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X				X
	Restauration			X			X
	Commerce de gros			X			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X				X
	Hébergement hôtelier et touristique			X			X
	Cinéma			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X			X
	Salles d'art et de spectacles			X			X
	Equipements sportifs			X			X
	Autres équipements recevant du public			X			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X			X
	Entrepôt			X			X
	Bureau			X			X
	Centre de congrès et d'exposition			X			X

## 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### REGLES GENERALES :

- En zone A, les constructions, installations et aménagements entrepris doivent être liés et nécessaires d'une part à l'activité d'une exploitation agricole d'une surface au moins égale à l'Activité Minimale d'Assujettissement (AMA), et d'autre part aux activités dans le prolongement de l'acte de production (vente et accueil à la ferme) ;
- Les hangars de stockage, les dépôts de matériels et/ou de matériaux indispensables au fonctionnement de l'activité agricole, sont autorisés en zone agricole ;
- La construction de bâtiments agricoles est autorisée, à condition de s'inscrire dans le style architectural et dans le prolongement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- L'implantation d'un bâtiment agricole pourra se faire à proximité d'un espace boisé cependant le bâtiment devra respecter une marge de retrait créant un corridor de déplacement de la faune et permettant l'accès, le contournement et l'entretien du bâtiment ;
- Les constructions à usage d'équipements collectifs, si elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites, sont autorisées en zone agricole ;
- Les constructions et les installations d'activités à destination d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où

s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées sous réserve d'être directement liées aux activités d'exploitation agricole et d'être situés dans le prolongement de l'acte de production ;

- Sont strictement interdits le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

### REGLES GENERALES CONCERNANT LE LOGEMENT

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes peuvent être autorisées seulement si elles sont :
  - ✓ directement liées et nécessaires à l'activité agricole ;
  - ✓ en rapport avec l'importance et le système de production de l'exploitation ;
  - ✓ implantées à proximité (100 mètres maximum) des bâtiments principaux d'exploitation ;
  - ✓ destinées au logement de l'exploitant, de sa famille et de ses employés.
- Une seule habitation est admise par exploitant ou par associé d'exploitation, indépendamment du nombre de sites, sous réserve d'une nécessité de proximité avec l'activité agricole ;
- L'extension de logements existants à la date d'approbation du PLU doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- En cas de création d'un nouveau site d'exploitation, la réalisation d'un éventuel logement pour l'exploitant ne pourra être acceptée qu'après construction des bâtiments d'exploitation et sous les conditions énoncées ci-dessus ;
- La réhabilitation des bâtiments existants sans changement de destination est autorisée en zone agricole ;
- La superficie d'emprise au sol des annexes rattachées à une construction principale à vocation de logement est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'annexe par unité foncière.

#### REGLES SPECIFIQUES A CERTAINS SECTEURS

- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales, le pétitionnaire devra respecter les dispositions édictées à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.

Dans ces secteurs en zone agricole sont également interdits les constructions à usage d'habitation, ainsi que les bâtiments agricoles fermés qui entravent, de par leur positionnement, le bon écoulement des eaux pluviales.

- Dans les secteurs de zones humides, sont interdits les sous-sols et toute construction en excavation du sol. Le pétitionnaire devra par ailleurs respecter les dispositions définies à l'article 5 des Dispositions générales du présent règlement.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### PRINCIPES GENERAUX

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

#### L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### Règles générales

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 6 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ;
- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 10 mètres minimum de part et d'autre des RD 43 et 51.

Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

##### Cas particuliers

- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles générales de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.
- Les annexes de type piscine ne sont pas autorisées dans la marge de recul.

#### **L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### Règles générales

- Toute implantation sur une limite séparative est interdite.
- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul par rapport aux limites séparatives de :
  - ✓ 10 mètres minimum pour les constructions à vocation agricole ;
  - ✓ 5 mètres minimum pour les constructions à vocation d'habitat.
- Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

##### Cas particuliers

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées en cas de surélévations ne modifiant pas la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition qu'elles respectent les règles de hauteur des constructions définies ci-après.
- L'extension d'une construction existante peut par ailleurs être autorisée si celle-ci permet de rendre conforme le bâtiment

existant vis-à-vis des règles générales ou si cette extension respecte elle-même ces règles générales.

- Les nouvelles ouvertures de façade ou de toitures sont autorisées pour les constructions existantes, y compris celles ne respectant pas les règles générales d'implantation.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.
- Les annexes de type piscine ne sont pas autorisées dans la marge de recul.

#### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### Règles générales

- L'emprise au sol maximale des constructions agricoles n'est pas réglementée ;
- L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitation ne doit pas dépasser 25% de la superficie totale de l'unité foncière ;
- Les extensions des habitations sont autorisées dans la limite de 25% d'emprise au sol par rapport au bâtiment principal à compter de la date d'approbation du PLU.

Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.



### Cas particuliers

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

## HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

### Règles générales

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :
  - ✓ 12 mètres au droit du faîtage ou au sommet de l'acrotère pour les constructions à vocation agricole en zone A. Cette hauteur maximum est ramenée à 9 mètres au droit du faîtage ou au sommet de l'acrotère en secteur Ar ;
  - ✓ 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère pour les constructions à vocation d'habitation.
- La hauteur mesurée à partir du sol naturel pour les annexes rattachées à une construction principale à vocation d'habitation ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

### Cas particuliers

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### PRINCIPES GENERAUX

- Les constructions, annexes comprises, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Frémainville est un village rural dont le tissu bâti se compose d'un habitat traditionnel du Vexin et d'un tissu pavillonnaire. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans ce contexte. Des projets pourront être refusés s'ils :
  - ✓ Constituent une copie d'un habitat traditionnel sans en reprendre ses matériaux et autres caractéristiques,
  - ✓ Utilisent un style architectural n'étant pas celui du Vexin,
  - ✓ Proposent une modernité sans rappel des caractéristiques déclinés ci-après (hauteur, toiture, façade, clôture, etc.).
- La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes et percements notamment). Cependant une facture contemporaine de qualité peut être intégrée à la construction d'autant plus qu'elle permette de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétiques.
- Tout élément de façade ou mur destiné à être enduit ne pourra rester à nu.

## FAÇADES ET OUVERTURES

### Principes généraux

- Les matériaux destinés à être recouverts (enduits, peinture) devront l'être sur l'intégralité de la façade (soubassement compris) à moins qu'ils soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- Les teintes d'enduits devront être en adéquation avec les teintes traditionnelles du paysage du Vexin et la pointe littorale : les gammes de couleurs se rapprochent du sable, grès, brique, silex, ... Les teintes claires ou vives sont interdites. Il est recommandé d'utiliser du bois naturel afin notamment d'éviter le bardage métallique et autres matériaux industriels nuisibles au paysage.
- La pose de volets roulants doit être intégrée à la maçonnerie. Ils ne doivent pas être visibles et sont déconseillés.
- Pour les constructions anciennes, les menuiseries doivent être refaites à l'identique.
- Les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) ne pourront pas être réalisées sur des bâtiments anciens et/ou avec des modénatures de qualités.
- Les vérandas devront être bien intégrées à la construction par leurs montants verticalisés et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

## GABARITS ET VOLUMES

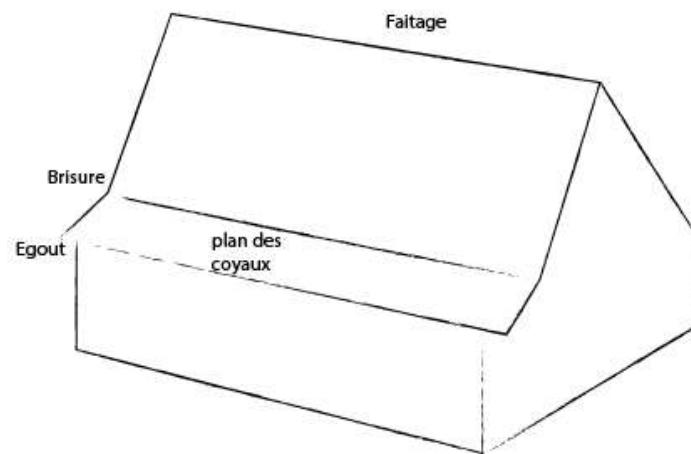
- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales ou par une probabilité importante de zone

humide, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée des constructions à vocation d'habitations doit être compris entre 0,60 mètres et 1,50 mètres au-dessus du terrain naturel avant travaux.

## TOITURES ET COUVERTURES

### Dispositions générales pour les constructions à vocation d'habitation

- Les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits. Les tons ardoise et tuiles foncées sont exigés ;
- Les toitures doivent présenter un faitage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes), dont les pentes sont comprises entre 35° et 45° hors prolongement de coyaux ;



- Les couvertures doivent être de type petite tuile plate à recouvrement (65 à 80/m<sup>2</sup>), ou petit moule en cas de réfection.

Dans les cas de restauration ou d'extension, les nouvelles parties de toiture doivent reprendre le type de couverture existant ;

- Les châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade, encastrés dans la toiture, plus hautes que larges et de dimension inférieure ou égale à 80 cm x 100 cm. Pour les constructions nouvelles, ils doivent être dans le même axe que les ouvertures en façade. Ils seront en nombre limités, encastrés dans la toiture, plus hauts que larges et leur implantation sera privilégiée côté jardin plutôt que côté rue ;
- Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits (cf. *Définition des lucarnes*).

#### Dispositions particulières

- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment ;
- Les capteurs solaires et appareils nécessitant une installation en toiture tels que pompes à chaleur, appareil de traitement d'air... sont autorisés dans la mesure où ils sont soit intégrés à la couverture, soit accompagnés de dispositif permettant de limiter leur impact visuel dans le paysage et l'environnement.
- Les panneaux photovoltaïques devront s'intégrer à la construction et prendre en compte les préconisations d'installations présentées en Annexe 8 du dossier de PLU. Il est par ailleurs recommandé de télécharger la plaquette pour

l'intégration architecturale des panneaux solaires « *L'énergie solaire, une énergie renouvelable* » sur le site de la DRAC IDF

- Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont interdites.

#### **CLOTURES**

- Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu.
- Les clôtures qui, en bordure de rue, sont réalisées pour assurer la continuité du bâti, doivent être de même nature ou avoir un aspect compatible avec le bâtiment principal auquel elles se raccordent ;
- Les murs pleins et murs bahuts sont interdits en limite séparative et en fond de parcelle, de même qu'au niveau d'un axe de ruissellement de façon à ne pas entraver le bon écoulement des eaux pluviales ;
- En cas de grillage, celui-ci doit obligatoirement être doublé d'une haie vive d'essences locales.

#### Limitation des percements de murs de clôture

- Les murs doivent conserver un minimum de 20 mètres linéaires sans percements.

La largeur de l'ouverture créée ne pourra être supérieure à 4 mètres.

Nous vous invitons à suivre les recommandations du PNRVf en matière de clôture dans l'annexe 3 du présent règlement.



## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES

#### Les espaces paysagers et écologiques (L. 151-23 du Code de l'urbanisme)

- Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales du présent règlement.
- Les espaces paysagers existants identifiés au règlement graphique doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
- Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
- Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement. Seuls peuvent être admis les équipements d'intérêt collectif et les allées piétonnes.

### STATIONNEMENT

#### Stationnement des véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement nécessaire aux deux-roues doit également être prévu ;
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50 mètres x 5 mètres ;
- L'aménagement des places doit se faire de préférence latéralement plutôt qu'en enfilade ;

- En cas d'extension, les normes de stationnement suivantes ne sont exigées que pour les surfaces nouvellement créées ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées ;
- Les normes de stationnement à respecter sont les suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
Exploitations agricole et forestière	Non réglementé
Habitation	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement
Commerces et artisanat	1 place de stationnement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	La surface de stationnement à créer est estimée en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet

## 3. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### PRINCIPES GENERAUX

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

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### ACCES

##### Règle générale

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.

#### VOIRIE

##### Principes généraux

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

Elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des

ordures ménagères, stationnement et déneigement, sauf impossibilité technique liée au bâti existant.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

##### Règles

- L'emprise totale des voies publiques ou privées à créer doit présenter une largeur minimale de 6 mètres ;
- La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50 mètres.
- Les sentes et chemins piétonniers identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme doivent conserver le tracé et les caractéristiques existantes. Ils ne sont pas destinés à la circulation automobile et ne peuvent être utilisés comme voie d'accès assurant l'accès à de futures constructions (hors constructions nécessaires à l'activité agricole et équipements publics).

### 3.2 Desserte par les réseaux

#### EAU POTABLE

- Toute construction principale à vocation d'habitation et d'hébergement doit obligatoirement être raccordée au réseau public, dont le plan figure en Annexe 11 du dossier de PLU.

## EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

## EAUX PLUVIALES

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée.
- Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.
- Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public s'il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du

flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.

- Les cuves de récupération d'eau de pluie doivent être obligatoirement enterrées, sauf en cas de possibilité d'insertion dans le bâti ou de non visibilité depuis l'espace public.
- Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.
- Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

## ELECTRICITE, TELEPHONE, RESEAUX NUMERIQUES

### Principes généraux

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

### Réseaux électriques

- Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.





## LE REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE (N)

### 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone naturelle sont indiquées à travers le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition devront respecter les règles définies au 1.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE N			ZONE Nj		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X			X	
	Exploitation forestière		X				X
Habitation	Logement			X			X
	Hébergement			X			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X			X
	Restauration			X			X
	Commerce de gros			X			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X			X
	Cinéma			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X			X
	Salles d'art et de spectacles			X			X
	Equipements sportifs			X			X
	Autres équipements recevant du public		X				X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X			X
	Entrepôt			X			X
	Bureau			X			X
	Centre de congrès et d'exposition			X			X

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Nh			ZONE Nd		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X			X
	Exploitation forestière			X			X
Habitation	Logement		X				X
	Hébergement			X			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X			X
	Restauration			X			X
	Commerce de gros			X			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X			X
	Cinéma			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X			X
	Salles d'art et de spectacles			X	X		
	Equipements sportifs			X			X
	Autres équipements recevant du public			X		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X			X
	Entrepôt			X			X
	Bureau			X			X
	Centre de congrès et d'exposition			X			X

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Nc		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

## 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### REGLES GENERALES

- En zone N, les constructions, installations et aménagement liés à l'exploitation agricole et forestière sont autorisés sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites ;
- Les constructions autorisées sous conditions sont acceptées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- En zones Nh et Nd, l'extension d'une construction existante est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Pour l'ensemble de la zone N et ses sous-secteurs Nj, Nh et Nd, la création d'annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors piscine (ouvrage et équipement d'entretien) par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU ;
- En zone Nj, seule la construction d'abris pour animaux est autorisée ;
- En zone Nc, seule la construction de logement, d'hébergement et d'hébergements hôtelier et touristique est autorisée. Le château ne devra pas être modifié et ses abords sont

inconstructibles. Les dépendances pourront être détruites et les nouvelles constructions devront s'inscrire dans la limite de la surface détruite, soit environ 500 m<sup>2</sup>.

- La construction de bâtiments agricoles est autorisée, à condition de s'inscrire dans le style architectural et dans le prolongement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- L'implantation d'un bâtiment agricole pourra se faire à proximité d'un espace boisé cependant le bâtiment devra respecter une marge de retrait créant un corridor de déplacement de la faune et permettant l'accès, le contournement et l'entretien du bâtiment ;
- Sont strictement interdits le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

### REGLES SPECIFIQUES A CERTAINS SECTEURS

- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales, le pétitionnaire devra respecter les dispositions édictées à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement ;
- Dans les secteurs de zones humides, tout type de construction est interdite.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### PRINCIPES GENERAUX

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

#### L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### Règles générales

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 6 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ;
- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 10 mètres minimum de part et d'autre de la RD 43.

Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

##### Cas particuliers

- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles générales

de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.
- Les annexes de type piscine ne sont pas autorisées dans la marge de recul.

#### L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute implantation sur une limite séparative est interdite.
- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul par rapport aux limites séparatives de :
  - ✓ En zone N : 10 mètres minimum ;
  - ✓ En zones Nj, Nh et Nd : 5 mètres minimum ;
- Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

#### EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

### Règles générales

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

### Cas particuliers

- La hauteur maximale d'une extension ne peut être supérieure au point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### PRINCIPES GENERAUX

- Les constructions, annexes comprises, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Frémainville est un village rural dont le tissu bâti se compose d'un habitat traditionnel du Vexin et d'un tissu pavillonnaire. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans ce contexte. Des projets pourront être refusés s'ils :
  - ✓ Constituent une copie d'un habitat traditionnel sans en reprendre ses matériaux et autres caractéristiques,
  - ✓ Utilisent un style architectural n'étant pas celui du Vexin,

- ✓ Proposent une modernité sans rappel des caractéristiques déclinés ci-après (hauteur, toiture, façade, clôture, etc.).
- La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes et percements notamment). Cependant une facture contemporaine de qualité peut être intégrée à la construction d'autant plus qu'elle permette de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétiques.
- Tout élément de façade ou mur destiné à être enduit ne pourra rester à nu.
- La pose de volets roulants doit être intégrée à la maçonnerie. Ils ne doivent pas être visibles et sont déconseillés.
- Pour les constructions anciennes, les menuiseries doivent être refaites à l'identique.
- Les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) ne pourront pas être réalisées sur des bâtiments anciens et/ou avec des modénatures de qualités.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées. Elles n'ont pas raison d'être prévues sur ce secteur. Elles peuvent occasionnellement être envisagées mais sur des surfaces réduites.

## CLOTURES

- Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu ;
- Les clôtures qui, en bordure de rue, sont réalisées pour assurer la continuité du bâti, doivent être de même nature ou avoir un aspect compatible avec le bâtiment principal auquel elles se raccordent ;
- En cas de grillage, celui-ci doit obligatoirement être doublé d'une haie vive d'essences locales ;
- Les murs sont interdits.

Nous vous invitons à suivre les recommandations du PNRVf en matière de clôture dans l'annexe 3 du présent règlement.

### 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES

##### Les espaces paysagers et écologiques (L. 151-23 du Code de l'urbanisme)

- Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales du présent règlement.
- Les espaces paysagers existants, ainsi que les arbres remarquables identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.

Ces éléments doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.

- Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement. Seuls peuvent être admis les aires de jeux et les allées piétonnes.

#### STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement nécessaire aux deux-roues doit également être prévu ;
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50 mètres x 5 mètres ;
- L'aménagement des places doit se faire de préférence latéralement plutôt qu'en enfilade.

### 3. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

#### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### PRINCIPES GENERAUX

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi

que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## ACCES

### Règle générale

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.

### Accès sur la voie publique

- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

## VOIRIE

### Principes généraux

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

Elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement, sauf impossibilité technique liée au bâti existant.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### Règles

- L'emprise totale des voies publiques ou privées à créer doit présenter une largeur minimale de 6 mètres ;
- La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50 mètres ;
- Les sentes et chemins piétonniers identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme doivent conserver le tracé et les caractéristiques existantes. Ils ne sont pas destinés à la circulation automobile et ne peuvent être utilisés comme voie d'accès assurant l'accès à de futures constructions (hors constructions nécessaires à l'activité agricole et équipements publics).

## 3.2 Desserte par les réseaux

### EAU POTABLE

- Toute construction principale à vocation d'accueil du public doit obligatoirement être raccordée au réseau public, dont le plan figure en Annexe 11 du dossier de PLU.



## EAUX USEES

- En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome ;
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

## EAUX PLUVIALES

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée.
- Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.
- Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements, ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public s'il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.
- Les cuves de récupération d'eau de pluie doivent être obligatoirement enterrées, sauf en cas de possibilité d'insertion dans le bâti ou de non visibilité depuis l'espace public.
- Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.
- Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

## ELECTRICITE, TELEPHONE, RESEAUX NUMERIQUES

### Principes généraux

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

### Réseaux électriques

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.



### Réseaux numériques

Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de

## ANNEXES

### 1. **Annexe 1 : Lexique**

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

#### A.

**Accès :** L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture du terrain sur la voie ; il est alors situé à la limite de parcelle. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété (servitude de passage ou partie de terrain, voir schéma en annexe suivante). Dans tous les cas il ne peut desservir qu'une seule unité foncière.

**Acrotère :** Élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

**Affouillement de sol :** Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier.

**Alignement :** L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit des terrains riverains.

**Alignement d'arbres :** Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

**Annexe (à la construction principale) :** Les annexes sont définies comme bâtiments abritant une fonction liée à la construction principale, non affectées à l'habitation, à usage de garage, de loisirs, abri de jardin, remise, cellier, atelier, jointives ou non à ladite construction.

**Appentis :** Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

**Arbre :** Végétal ligneux, à tige simple et nue à la base, comprenant donc un tronc et une cime (cf. *Flore Française Forestière* - Rameau).

**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.

**Arbre-tige :** Arbre avec un tronc sans ramifications latérales à la base. Les premières ramifications en branches partent à une certaine hauteur du sol (au moins 2,5 mètres) et forment le houppier.

**Arbuste** : Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

**Auvent** : Petite toiture en surplomb, en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'avent prend le nom de marquise.

## B.

**Baie** : Ouverture dans un mur ou une toiture à l'exception des portes pleines.

**Balcon** : Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

**Bande** : Les terrains sont découpés en bandes dans lesquelles des règles de constructibilité différentes vont s'appliquer (articles 9, 10 et 13). Elles sont déterminées en fonction d'une distance comptée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie ou des emprises publiques.

**Bardage** : Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

**Barreaudage** : Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

**Bâtiment** : Tout ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri ; ainsi on ne peut pas appeler bâtiment, un mur

de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

**Bâtiment protégé, élément particulier protégé** : Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

**Bordure** : Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

**Bosquet** : Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané (Petit Larousse).

## C.

**Changement de destination** : Modification de l'usage des locaux.

**Châssis de toiture** : Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanternes, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

**Chien-assis** : Petite lucarne de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture, son profil évoquant plus ou moins celui d'un chien qui serait assis sur le toit. La lucarne dite retroussée ou à demoiselle est le vrai chien-assis.

**Coefficient d'emprise au sol :** Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain. Dans le règlement, le coefficient d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

**Coefficient de perméabilité :** C'est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

#### **Constructions :**

- Eléments créant de l'emprise au sol ou de la surface de plancher.
- Installations, outillages et ouvrages, qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol.

**Constructions annexes :** Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire (fonction de service) au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, local à vélo, celliers...

**Construction indispensable à l'exploitation agricole :** Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Leur construction doit être motivée par le bon fonctionnement et le développement de l'activité agricole.

**Coupe et abattage d'arbres :** La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, se rattachant à l'idée de sylviculture (Ensemble des techniques permettant la création et l'exploitation rationnelle des forêts tout en assurant leur conservation et leur régénération). L'abattage a un caractère plus exceptionnel. Contrairement au défrichage, la coupe ou l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

#### **D.**

**Défrichage :** Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichage direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichage indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

**Dispositif décanteur-déshuileur** : Dispositif permettant d'une part de débarrasser les eaux de ruissellement de leurs impuretés en les laissant se déposer au fond du dispositif et d'autre part d'éliminer les huiles de vidange.

**Distances** : Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

## E.

**Égout du toit** : (parfois juste « égout ») : Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

**Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, Emplacement réservé pour espace vert public, Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale (ER)** :

Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce

terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés pour voirie (création ou extension), espaces verts, équipements et ouvrages publics sont inscrits au plan de zonage et décrits dans la partie 3 du Rapport de présentation.

**Emprise au sol** : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords de toiture supérieurs à 0,70 mètres, et surplombs supérieurs à 0,50 mètres inclus.

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise :

- les auvents et marquises
- les escaliers, paliers, coursives ou perrons d'accès (non clos), extérieurs au volume de la construction.
- les parkings en surface, couverts et non clos.

**Emprises publiques** : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et privées doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation. Il s'agit notamment :

- des voies ferrées ;

- parcs, jardins, places...
- emprises piétonnes et cyclables.

**Enduit** : Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

**Entrepôt** : Lieu de dépôt de marchandises ou d'outils pour un temps limité.

**Espace boisé classé** : Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

**Espace végétalisé** : Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse.

**Exhaussement de sol** : Remblaiement de terrain

**Existant** : La notion de « bâti, bâtiment ou construction existant(e) » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

**Extension** : Construction augmentant l'emprise au sol ou la surface de plancher d'un bâtiment.

**Extension mesurée** : Par extension mesurée, le présent règlement entend toute construction supplémentaire à destination d'habitation et accolée à une construction existante ; elle ne peut conduire à dépasser le coefficient maximum d'emprise au sol défini dans les articles 9 du règlement.

Dans les zones où il n'est pas déterminé de coefficient maximal d'emprise au sol, l'extension ne pourra excéder 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

Dans les secteurs hors risque naturel, les extensions mesurées sont autorisées sous réserve que soient respectées les dispositions du présent règlement relatives à la zone dans laquelle s'inscrit l'unité foncière accueillant la construction existante.

La notion d'extension mesurée ne s'applique pas aux piscines soumises à permis de construire.

*NB : La notion de « bâti », « bâtiment existant » ou de « construction existante » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.*

## F.

**Façades** : Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

**Filet de hauteur** : Les filets de hauteur indiqués en bordure de voie sur les documents graphiques imposent en fonction de leur couleur, la hauteur maximale de la verticale du gabarit-enveloppe.

## G.

**Gouttereau (ou long pan) :** Se dit du mur situé au-dessous de l'égout de toit par opposition au mur pignon. Également synonyme de mur de façade.

**Grille en serrurerie :** Assemblage de barreaux ronds ou carrés constituant une clôture.

## H.

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

**Haie arbustive :** Haie formée uniquement d'arbustes (*hauteur maximale : 2 mètres*).

**Haie à port libre :** Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

**Haie bocagère :** Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

**Haie de clôture :** Haie qui marque la limite entre deux parcelles ou deux propriétés.

**Hauteur H :** La hauteur est la différence d'altitude, calculée en mètre, entre le point le plus bas du niveau du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faitage et le point le plus haut (faitage ou acrotère), hors fossé et talus.

Au-dessus de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, machineries d'ascenseur, dispositifs de climatisation, etc.

## I.

**Imperméabilisation :** Protection contre le passage de l'eau à travers une paroi ou un revêtement.

**Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :** Sont soumis aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et de l'environnement.



## L.

**Limite séparative** : Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles peuvent être constituées de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

- les limites de fond de parcelle

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

**Lucarne** : Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant sur jour et de l'air aux combles.

## M.

**Marquise** : Auvent vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, d'un quai de gare, etc., pour servir d'abri contre la pluie.

**Menuiserie** : Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

## O.

**Opération** : Unité fonctionnelle réalisée par un ou plusieurs maîtres d'ouvrage

## P.

**Pignon** : Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

**Pleine-terre** : Absence de tout revêtement ou construction quelque soit la profondeur.

**Plinthe** : Bandeau rapporté le long de la base d'un mur, pour protéger celle-ci, et pour masquer la jonction entre le mur et le revêtement de sol.

**Poteau** : Pièce verticale porteuse.

**Porche** : Espace couvert, mais non clos qui abrite l'accès et l'entrée principale d'un bâtiment. Le mot peut désigner aussi bien un simple auvent de bois qu'un édifice en pierre.

**Port libre (haie)** : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

## S.

**Saillie** : Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

**Surface de plancher** : depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). 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.

**Surface végétalisée** : Voir espace végétalisé.

## T.

**Terrain** : voir unité foncière

**Terrain naturel** : Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

## U.

**Unité foncière** : il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à une même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

## V.

**Végétalisé** : Voir espace végétalisé.

**Versant** : Pente d'une toiture.

**Voie ou voirie** : espace du domaine public ou privé destiné à la circulation, desservant deux ou plusieurs unités foncières et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.

**Voie en impasse** : Petite rue sans issue.



## 2. Annexe 2 : Arbres et arbustes recommandés pour la constitution des haies

Arbres et arbustes recommandés par le Parc Naturel Régional du Vexin français :

Arbustes subventionnés par le Parc						
Aubépine		✿			🍒	
Buis commun	🍃					
Charme commun				🍃		
Cornouiller mâle		✿				
Cornouiller sanguin		✿	*			
Eglantier		✿			🍒	
Erable champêtre			*			
Framboisier		✿				🍏
Fusain d'Europe		✿			🍒	
Hêtre vert				🍃		
Houx commun	🍃					
Mûrier sauvage		✿			🍒	🍏
Noisetier coudrier					🍒	
Prunellier ou épine noire		✿			🍒	
Troène commun	🍃	✿				
Viorne obier		✿	*		🍒	
Néflier		✿				🍏

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				🍃		
Erable champêtre			*			
Frêne						
Hêtre vert				🍃		
Merisier		✿				🍒
Saule argenté ou osier blanc						
Saule marsault ou osier cendré						
Sorbier des oiseleurs		✿				🍒
Tilleul à feuilles						

🍃	Feuillage persistant	🍃	Feuillage marcescent *
✿	Floraison	🍒	Fruits décoratifs
*	Feuillage intéressant automnal	🍏	Fruits comestibles

\* marcescent : se dit du feuillage roux restant l'hiver sur les arbres

### 3. Recommandations du PNRVf concernant les clôtures

#### En zone urbaine :

Dans le centre ancien (Ua), le Parc recommande de n'autoriser que des clôtures d'aspects minérale :

« A l'exception des clôtures identifiées sur le plan de protection, les clôtures sur rue devront être d'une hauteur comprise entre 1m50 et 2m, harmonisée avec celles avoisinantes. Elles doivent être constituées exclusivement de murs hauts et pleins d'aspect maçonnerie traditionnelle (appareillages, jointoiement, enduits et couronnement selon les références locales) »

Dans les secteurs d'habitat pavillonnaire diffus (Ub), le Parc préconise d'autoriser des clôtures soit minérales et/ou végétales, tout en veillant à faire régner une certaine harmonie :

« A l'exception des clôtures identifiées sur le règlement graphique, les clôtures sur rue devront être d'une hauteur comprise entre 1m50 et 2m, harmonisée avec celles avoisinantes. Elles doivent être constituées soit :

- de murs bahuts d'aspect maçonnerie traditionnelle (appareillages, jointoiement, enduits et couronnement selon les références locales), d'une hauteur comprise entre 50 et 80cm, surmontés d'une grille à barreaudage vertical, ou d'un grillage souple de maille minimale de 5x5cm fixé par attaches simples sur poteaux de profil fin (type cornières ou T, les tubes ou autres profils épais étant proscrits) finition métal gris, noir, marron ou vert, doublé éventuellement d'une haie d'essences locales ;
- de grillage et de haie d'aspect naturel et écologiquement transparentes, constituées de grillage souple de maille minimale de 5x5cm fixé par crampons simples sur poteaux finition bois naturel (non tourné et non traité, de type robinier ou châtaignier) ou par attaches simples sur

poteaux de profil fin (type cornières ou T, les tubes ou autres profils épais étant proscrits) finition métal gris, noir, marron ou vert, doublé d'une haie d'essences locales.

Dans l'ensemble de la zone Urbaine (Ua, Ub), il est important de préciser dans la règlementation des clôtures que :

- « Les clôtures en limites séparatives devront être constituées de la même façon que celles sur rues en y ajoutant des ouvertures (minimum 10x10cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10m) afin de laisser passer la petite faune locale. » ;
- « Les clôtures en fond de parcelle, en contact avec une zone Agricole et/ou Naturelle, devront être les plus discrètes et naturelles possibles. Elles peuvent être constituées d'un grillage souple de maille minimale de 10x10cm en finition métal gris, noir, marron ou vert, de hauteur comprise entre 1m50 et 2m, fixé par attaches simples sur poteaux bois naturels ou métal fin de type cornière. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie champêtre plantée d'essences locales. La conception ne devra pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune avec, par exemple, des ouvertures de minimum 10x10cm tous les 10m. » ;
- « Les grillages en panneaux rigide doublés de dispositifs en bois ou plastique, et tous autres dispositifs occultant de toute nature sont proscrits. » ;
- « Les ouvrants (portails et portillons) doivent être d'une forme sobre et sans ornementation fantaisiste ou prétendument contemporaine. La largeur de ces ouvrants ne doit pas dépasser 4,50m (portails et portillons cumulés) et leur hauteur doit être identique à celle de la clôture. Seuls sont autorisés les dessins sobres, à trames verticales dominantes (façon barreaudage vertical ou planches jointives verticales), les parties pleines pouvant être uniformes. Les couleurs blanc, noir ou anthracite, ainsi que couleurs vives sont proscrites. »



### **En zone Agricole et Naturelle :**

Dans les zones A et N du PLU, particulièrement ouvertes, étendues et très sensibles d'un point de vue paysager, le Parc demande de traiter les clôtures de manière stricte et simple :

*« Les éventuelles clôtures devront être les plus discrètes et naturelles possibles. Elles peuvent être constituées soit de fils métalliques horizontaux lisses ou barbelés, au nombre maximum de 6, soit d'un grillage souple finition métal gris, noir, marron ou vert, de hauteur comprise entre 1m50 et 2m, dans les deux cas fixés par crampons simples sur poteaux finition bois naturels. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie champêtre plantée d'essences locales. La conception ne devra pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune avec, par exemple, des mailles minimum de 10x10cm pour les grillages, ou des ouvertures de la même taille tous les 10m. Les portails et piliers devront être d'exécution simple et discrète, en bois ou métal à l'exclusion de toute maçonnerie ».*



**géostudio**  
URBANISME & CARTOGRAPHIE