

**Commune de**

**CHAVENÇON**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**APPROBATION**

Vu pour être annexé à la  
délibération en date du :  
26 MARS 2009

**4**

**RÈGLEMENT**

## SOMMAIRE

|   | <u>Page</u> |
|---|-------------|
| <b>TITRE 1 – Dispositions générales</b>                         | <b>2</b>    |
| <b>TITRE 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines</b>    | <b>6</b>    |
| Zone UA   | 7           |
| Zone UB   | 20          |
| <b>TITRE 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b> | <b>31</b>   |
| Zone 2AU  | 32          |
| <b>TITRE 4 – Dispositions applicables à la zone agricole</b>    | <b>36</b>   |
| <b>TITRE 5 – Dispositions applicables à la zone naturelle</b>   | <b>46</b>   |

# **TITRE 1**

## **Dispositions générales**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité de la commune de Chavençon.

## **ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à R.111-14, R. 111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme. Les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21, qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé au chapitre « règles générales d'urbanisme »).

b) Aux termes de l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. » Ces dispositions sont applicables même en présence d'un POS ou d'un PLU en vigueur.

c) Les dispositions prévues aux titres I, II et III du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U) et en zones naturelles (indicatif A ou N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER)
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme
- les éléments du paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque zone comporte 14 règles :

**Article 1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits**

**Article 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières**

**Article 3 - Accès et voirie**

**Article 4 - Desserte par les réseaux**

**Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

**Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

**Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Article 9 - Emprise au sol des constructions**

**Article 10 - Hauteur des constructions**

**Article 11 - Aspect extérieur**

**Article 12 - Stationnement**

**Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés**

**Article 14 - Coefficient d'occupation du sol**

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Lorsqu'un immeuble bâti 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 avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

#### **ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR**

En application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, la commune peut, par délibération, instaurer un permis de démolir dans des secteurs qu'elle aura délimités.

#### **ARTICLE 6 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

**REGLES GENERALES D'URBANISME**

**Décret n°76-276 du 29 mars 1976 modifié  
(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 (art. 1) en vigueur le 1er octobre 2007)**

-----

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

**LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS**

ARTICLE R. 111-2 (Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 et D. n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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 (Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 et D n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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. 111-15 (D. n° 98-913 du 12 octobre 1998 et D n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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.

**ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

ARTICLE R. 111-21 (D. n° 77-755 du 7 juillet 1977 et Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

## **TITRE 2**

# **Dispositions applicables aux zones urbaines**

# **ZONE UA**

## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

Caractère de la zone : zone urbaine concentrant le bâti ancien du village. La qualité architecturale des constructions est remarquable le long des rues de Monneville et de la Harpe. La trame urbaine se révèle par une densité particulière : l'implantation des constructions à l'alignement de la voie, la forme allongée du bâti, le nombre des bâtiments à l'échelle de la parcelle concourent à une densité aisément identifiable. Un étoffement du tissu bâti est recherché. Il y a également lieu de renforcer et mettre en valeur les continuités minérales qui participent à l'image du village.

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- Les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- les constructions à usage de commerce.
- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les constructions à usage industriel.
- les constructions à usage d'entrepôt.
- les bâtiments à usage agricole non liés à une exploitation agricole existante.
- les bâtiments d'élevage de toute nature et de gardiennage d'animaux à but commercial.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les habitations légères de loisirs soumises à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- Les constructions annexes lorsqu'elles ne sont pas liées à une habitation existante.
- les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager

- L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

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

### **I - Rappels**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

### **II - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

### **III - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.
- les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- les groupes de garages individuels s'ils sont liés à une opération de construction à usage d'habitation et à la condition qu'ils ne présentent qu'un seul accès sur la voie publique.
- les constructions à usage de bureaux lié au secteur tertiaire à condition de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation existante ou projetée ; la surface de plancher consacrée au bureau ne pourra excéder 25 % (en une ou plusieurs fois) de la SHON de l'habitation.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

## **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **I - Accès**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation sera interdit.

### **II - Voirie**

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés, adaptés à la nature du sol et en bon état de fonctionnement, avant rejet en milieu naturel, rejet qui ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement et au voisinage en particulier. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m<sup>2</sup> au minimum pour les habitations) situé en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

Pour les constructions à usage d'habitations, ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

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

## **2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **III - Electricité**

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à renforcer le caractère de front bâti continu des artères principales.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement, par un pignon ou une façade.

Toutefois, les constructions édifiées en retrait de l'alignement sont autorisées :

- lorsque l'opération porte sur un îlot foncier situé à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique.
- lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante qui n'est pas à l'alignement ou dont l'extension à l'alignement n'est pas possible pour des raisons techniques ou architecturales.
- lorsque l'alignement est déjà marqué par une construction annexe.
- lorsque le projet concerne une annexe d'une construction qui est déjà implantée à l'alignement.

Lorsque la construction à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture dont les caractéristiques sont développées à l'article UA11.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 35 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'extension d'une habitation existante dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire,
- en cas de réparation ou de modification d'une habitation existante,

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives.

Les constructions ou installations non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la demie hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Les annexes qui ne sont pas édifiées à l'alignement doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dont l'implantation ne respecte les règles de la zone sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne concerne pas les piscines.

### **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition de la hauteur au faîtage :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans le cas d'un terrain situé en contrebas de la voie desservant la construction projetée, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de l'axe de la voie, au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans le cas d'un terrain en pente surplombant la voie de desserte, la hauteur est mesurée à partir de la cote d'altitude la plus défavorable relevée sur la partie du terrain recevant la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée. Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines, etc.).

À l'exception des annexes aux habitations, la hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m au faîtage (soit R + 1 + C pour les habitations).

La hauteur des annexes aux habitations est limitée à 5,50 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou présentant un caractère d'intérêt général si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **ASPECT**

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

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

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les modifications ou extensions des constructions existantes traditionnelles doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.).

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les bâtiments auront une forme parallélépipédique ; la longueur des longs-pans sera supérieure à celle des pignons dans un rapport minimum de 1 x 1,5.

### **MATERIAUX**

Les matériaux employés pour les soubassements seront identiques à ceux de la façade ou du pignon.

Les constructions seront réalisées :

- soit à l'aide des matériaux utilisés localement, tels qu'ils sont présentés dans la charte architecturale du Vexin Français réalisée le CAUE de l'Oise,
- soit à l'aide de matériaux destinés à être recouverts. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits présentant une finition de type « gratté fin » dont la tonalité rappelle la pierre utilisée localement.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil ou les pierres de taille sont interdits. L'enduit est obligatoire sur les pierres qui doivent être recouvertes.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse (aérienne éteinte) de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

## SOUS-SOLS

Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire, une cave ou un radier.

## BAIES

Les baies seront plus hautes que larges et devront respecter un rapport minimum de 1 x 1,5.

Les baies vitrées sont interdites lorsqu'elles sont visibles de la voie publique qui dessert la construction.

Les oeils de boeufs (ovales) sont autorisés.

## MENUISERIES

Les menuiseries, quel que soit le matériau utilisé, présenteront des tonalités recommandées par le CAUE.

Les fenêtres seront réalisées avec des profils fins et moulurés à 6 carreaux plus hauts que larges.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux petites ouvertures (60 cm x 60 cm).

Les appuis de fenêtre seront soit en pierre (épaisseur minimale de 12 cm), soit en brique rouge en terre cuite (épaisseur minimum 11 cm).

Les portes fenêtres seront de 1,20 m de largeur minimum et constituées de 2 vantaux à 6 carreaux chacun. La hauteur des portes sera alignée avec les linteaux des fenêtres. La hauteur des portes sera alignée avec les linteaux des fenêtres.

Les volets seront à barres et sans écharpes ; ils pourront être persiennés.

Les volets roulants sont interdits sauf :

- si le coffre est invisible,
- si les volets battants existants sont conservés.

## TOITURES

### Pour les constructions à usage agricole

Les toitures seront réalisées :

- soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m<sup>2</sup>) de couleur rouge ou brune
- soit en tuiles mécaniques avec ou sans côte verticale apparente (avec un minimum de 17 au m<sup>2</sup>).
- soit en ardoises naturelles.

Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Les toitures des bâtiments à usage d'activités seront à deux versants.

### Autres constructions

À l'exception des vérandas, les toitures seront réalisées en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m<sup>2</sup>) de couleur rouge ou brune.

En cas de réfection, l'ardoise naturelle ou la tuile mécanique avec ou sans côte verticale apparente sont autorisées (avec un minimum de 17 au m<sup>2</sup> pour la tuile mécanique) lorsque ces matériaux ont été employés dans la couverture d'origine ou lorsque la structure de la charpente ne permet pas l'emploi de la petite tuile.

Les toitures présenteront deux versants, inclinés à 40° minimum sur l'horizontale.

Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux ; dans ce cas, les versants seront inclinés à 30° minimum sur l'horizontale.

Les cheminées seront placées près du faîtage et d'un mur pignon.

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture et si possible dans la première partie du toit,
- situés dans l'axe des ouvertures en façade.

Les panneaux solaires, de même que les antennes paraboliques ne devront pas être visibles de la voie publique qui dessert la construction.

### ANNEXES

Les toitures des annexes pourront être constituées d'un versant si elles sont adossées à une construction ou à une limite séparative, ou de deux versants si l'annexe est adossée à la limite séparative par le pignon ou édifiée en retrait de la limite.

La pente des toitures des annexes disposant d'un seul versant ne pourra être inférieure à 35°.

La pente des toitures des annexes comprenant deux versants minimum ne pourra être inférieure à 40° sur l'horizontale.

Les annexes seront construites, couvertes et enduites en harmonie avec les matériaux de la construction principale.

Les annexes en bois lasurés sont admises.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout seront enterrées.

## ORDURES MENAGERES

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété, de même qu'un local destiné à recevoir les conteneurs de déchets sélectifs devra être aménagé dans la propriété

## VERANDAS

Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

Les éléments vitrés entrant dans la composition des vérandas seront plus hauts que larges, en particulier pour les parties verticales.

## CLOTURES

Les clôtures sur voie publique auront une hauteur minimum de 1,20 m et seront soit végétales soit minérales.

Les clôtures végétales feront appel aux essences régionales traditionnelles (charmille, troène, noisetier, érable,...) leur hauteur ne devra pas être supérieure à 2,20 m, sans empiéter sur la voie publique. elles pourront être doublées d'un grillage vert constitué de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, monté sur des potelets en fer de même couleur. L'utilisation du thuya, du cyprès, de tout autre conifère en plantation d'alignement est interdite.

Il est vivement conseillé de doubler cette clôture végétale par un grillage à l'intérieur de la propriété.

Les clôtures minérales seront constituées :

- soit de murs pleins en pierre naturelle (calcaire, grès, silex, meulière taillée ou en vrac) ou réalisés avec des matériaux recouvert d'un enduit ton « pierre calcaire » avec une finition type « gratté fin »,
- soit d'un mur plein en matériaux recouverts d'un enduit ton pierre,

Les clôtures et piliers en éléments préfabriqués en béton façon pierre lisse ou bosselée sont interdits.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Les murs existants en brique ou pierre reportés sur le plan n°5b doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Lorsque les clôtures sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Les clôtures implantées en limites séparatives seront de préférence constituées, soit de murs recouverts d'un enduit rappelant les tonalités des matériaux traditionnels locaux, soit de haies vives ou de grillage. L'utilisation du Thuya en plantation d'alignement est interdite.

Les portails seront en bois peint ou lasuré, soit en métal, soit en PVC aux couleurs mentionnées dans la charte architecturale du Vexin Français réalisée par le CAUE de l'Oise. Ils seront soit pleins soit à claire-voie avec un barreaudage vertical sans torsade ni courbe et l'arête supérieure sera horizontale.

Les portails à claire-voie devront comporter une partie basse pleine égale au minimum au 1/3 du portail.

La hauteur du portail sera identique à celle de la clôture.

### **Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

Les boîtiers de distribution seront placés de manière discrète, intégrés soit dans le mur de clôture soit dans un mur de la construction à l'alignement.

Les éléments techniques liés aux dispositifs de climatisation sont interdits sur les façades des constructions visibles de la voie publique ouverte à la circulation.

### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques,

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
  - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.
- pour les établissements recevant du public,
  - . 5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de construction.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées,
  - . 2 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de construction.
- pour les constructions à usage de commerce autorisées ;
  - . 1 places de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de vente.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de changement de destination d'une construction, le nombre de places de stationnement devra correspondre à la nouvelle nécessité.

En cas de modifications des constructions existantes, un nombre de places correspondant aux nouveaux besoins devra être créé.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **PROTECTION PARTICULIÈRE**

Les éléments du paysage identifiés au plan 5b sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

30 % au moins du terrain d'assiette de l'opération doivent être végétalisés. La moitié de cette surface doit être traitée à l'aide d'arbres d'essences acclimatées à haute tige, (arbres fruitiers, d'ornement, ...)

Les haies arbustives seront composées d'essences variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, ou le troène,....

Les écrans végétaux constitués de thuyas, cyprès ou autres conifères sont interdits.

Les aires plantées ou de récréation seront ouvertes sur l'espace public.

## **ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# **ZONE UB**

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

Caractère de la zone : zone urbaine d'habitat contemporain. La zone UB est consacrée à l'habitat de type pavillonnaire et couvre la partie *est* du village, le long des rues Antoinette, Aux Vaches et sur la partie sud du Tour de Ville. La commune entend sur ce secteur finaliser l'urbanisation par l'accueil de nouvelles constructions dans les dents creuses, et favoriser l'implantation d'un bâti récent qui respecte les grandes caractéristiques de l'architecture vexinoise. Des prescriptions spécifiques concernent les constructions situées en rive *est* de la rue Antoinette afin de conforter l'ambiance minérale liée à la présence de murs en rive ouest de la même voie.

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- Les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- les constructions à usage de commerce.
- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt.
- les hôtels et les restaurants.
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- les bâtiments à usage agricole.
- les bâtiments d'élevage de toute nature et de gardiennage d'animaux à but commercial.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les habitations légères de loisirs soumises à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- Les constructions annexes lorsqu'elles ne sont pas liées à une habitation existante.
- les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

### **II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les constructions à usage de bureaux lié au secteur tertiaire à condition de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation existante ou projetée ; la surface de plancher consacrée au bureau ne pourra excéder 25 % (en une ou plusieurs fois) de la SHON de l'habitation.

- les équipements collectifs destinés à la population dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne ou nuisances pour le voisinage.

- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

- les groupes de garages individuels s'ils sont liés à une opération à usage d'habitation et à condition de ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ouvert à la circulation qui dessert la construction.

## **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **I - Accès**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

### **II - Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés, adaptés à la nature du sol et en bon état de fonctionnement, avant rejet en milieu naturel, rejet qui ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement et au voisinage en particulier. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m<sup>2</sup> au minimum pour les habitations) situé en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

Pour les constructions à usage d'habitations, ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement et obligatoirement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé à proximité du terrain.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales des constructions ou installations édifiées sur des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection du point de captage d'eau tels qu'indiqués dans l'annexe servitudes devront obligatoirement être dirigées vers le réseau collecteur ou vers un dispositif de traitement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

### **III - Electricité**

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### *Constructions implantées en rive est de la rue Antoinette*

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait (R) d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article UB11.

#### *Pour le reste de la zone :*

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extensions, de réparation ou de modification d'une construction existante elle même située à moins de 5 m de l'alignement dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

#### *Dans toute la zone :*

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante située à plus de 25 m profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

**ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une limite séparative.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante, à l'exception des piscines.

**ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

**ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition de la hauteur au faîtage :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans le cas d'un terrain situé en contrebas de la voie desservant la construction projetée, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de l'axe de la voie, au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans le cas d'un terrain en pente surplombant la voie de desserte, la hauteur est mesurée à partir de la cote d'altitude la plus défavorable relevée sur la partie du terrain recevant la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée. Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines, etc.).

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m au faîtage (soit R + 1 + C pour les habitations).

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers, ...) est fixée à 5,50 m au faîtage.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **GENERALITES**

Les projets d'architecture contemporaine peuvent faire abstraction, de tout ou parties, des règles d'aspect propres à l'architecture traditionnelle. Ces projets d'architecture contemporaine doivent, par leurs formes et leurs implantations, faire l'objet d'une parfaite insertion urbaine et paysagère. Sont considérés comme « architecture contemporaine », les projets qui, par leur recherche formelle et esthétique et/ou leur recherche technique (projets répondant aux critères de la haute qualité environnementale), sont de nature à renouveler les typologies de l'architecture traditionnelle sans se contenter de leurs seules adaptations formelles, esthétiques et/ou techniques.

### **ASPECT**

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

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

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.).

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

### **MATERIAUX**

Les matériaux employés pour les soubassements seront identiques à ceux de la façade ou du pignon.

Les constructions seront réalisées en pierre calcaire (sèche ou taillée) ou à l'aide de matériaux destinés à être recouverts. L'utilisation du bois n'est pas interdite à condition de s'inscrire dans un projet d'architecture contemporaine tel que défini plus haut.

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

L'utilisation d'éléments en béton ou ciment précontraints et de bardage ou profilés divers est interdite.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil ou les pierres de taille sont interdits.

### TOITURES

À l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale. Il pourra être dérogé à cette règle en cas d'extension de construction existante présentant une pente inférieure à celle mentionnée

La pente des toitures des bâtiments à usage d'activité ne pourra être inférieure à 30° sur l'horizontale. Les toitures comporteront deux versants.

La pente peut être réduite à 20° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment de l'habitation et peu visibles des voies et espaces publics.

Les tuiles de couleur foncée "chocolat" sont interdites.

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les toitures seront réalisées en petites tuiles plates en terre cuite ou en tuile mécanique avec ou sans côte verticale apparente (15,5 à 22 environ au m<sup>2</sup>).

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture et si possible dans la première partie du toit,
- situés dans l'axe des ouvertures en façade.

Les panneaux solaires, de même que les antennes paraboliques ne devront pas être visibles de la voie publique qui dessert la construction.

### ANNEXES

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant.

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal, à l'exclusion des abris de jardin qui pourront être en bois.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires peuvent être :

- enterrées,
- placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

## CLOTURES

Les clôtures sur voie publique auront une hauteur minimum de 1,20 m et seront soit végétales soit minérales.

Les clôtures végétales feront appel aux essences régionales traditionnelles (charmille, troène, noisetier, érable,...) leur hauteur ne devra pas être supérieure à 2,20 m, sans empiéter sur la voie publique. elles pourront être doublées d'un grillage vert constitué de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, monté sur des potelets en fer de même couleur. L'utilisation du thuya, du cyprès, de tout autre conifère en plantation d'alignement est interdite.

Il est vivement conseillé de doubler cette clôture végétale par un grillage à l'intérieur de la propriété.

Les clôtures minérales seront constituées :

- soit de murs pleins en pierre naturelle (calcaire, grès, silex, meulière taillée ou en vrac) ou réalisés avec des matériaux recouvert d'un enduit ton « pierre calcaire » avec une finition type « gratté fin »,
- soit d'un mur plein en matériaux recouverts d'un enduit ton pierre,

Les clôtures et piliers en éléments préfabriqués en béton façon pierre lisse ou bosselée sont interdits.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites. Les murs existants en brique ou pierre reportés sur le plan n°5b doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Lorsque les clôtures sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Les clôtures implantées en limites séparatives seront de préférence constituées, soit de murs recouverts d'un enduit rappelant les tonalités des matériaux traditionnels locaux, soit de haies vives ou de grillage. L'utilisation du Thuya en plantation d'alignement est interdite.

Les portails seront en bois peint ou lasuré, soit en métal, soit en PVC aux couleurs mentionnées dans la charte architecturale du Vexin Français réalisée par le CAUE de l'Oise. Ils seront soit pleins soit à claire-voie avec un barreaudage vertical sans torsade ni courbe et l'arête supérieure sera horizontale.

Les portails à claire-voie devront comporter une partie basse pleine égale au minimum au 1/3 du portail.

La hauteur du portail sera identique à celle de la clôture.

### Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

Les boîtiers de distribution seront placés de manière discrète, intégrés soit dans le mur de clôture soit dans un mur de la construction à l'alignement.

Les éléments techniques liés aux dispositifs de climatisation sont interdits sur les façades des constructions visibles de la voie publique ouverte à la circulation.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques,

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
  - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux,
  - . 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

En cas de changement de destination d'une construction, le nombre de places de stationnement devra correspondre à la nouvelle nécessité.

En cas de modifications des constructions existantes, un nombre de places correspondant aux nouveaux besoins devra être créé.

**ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****OBLIGATION DE PLANTER**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

30 % au moins du terrain d'assiette de l'opération doivent être végétalisés. La moitié de cette surface doit être traitée à l'aide d'arbres d'essences acclimatées à haute tige, (arbres fruitiers, d'ornement, ...)

Les haies arbustives seront composées d'essences variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, ou le troène,....

Les écrans végétaux constitués de thuyas, cyprès ou autres conifères sont interdits.

Les aires plantées ou de récréation seront ouvertes sur l'espace public.

**ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE 3**

# **Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

## **Zone 2AU**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU**

Caractère de la zone : La zone 2AU inscrite au PLU a une vocation future d'habitat ; Programmé sur le long terme, elle ne pourra être urbanisé qu'après révision du Schéma Directeur du Vexin Sablons et un renforcement des réseaux en périphérie du secteur, (notamment la défense incendie). Son urbanisation permettra de finaliser la structure urbaine du village. le type de développement souhaité est celui de constructions implantées le long de l'axe principal, le cœur de l'îlot est réservé à des aménagements paysagers et hydrauliques.

### **ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

### **ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les constructions à usage d'habitation à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.
- les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureaux, de commerce ou de service ainsi que des équipements publics.
- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis,...).
- les aires de jeux.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

### **ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

**ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

**ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait par rapport à l'alignement.

**ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

**ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

**ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2 AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Pour toute construction, le COS est fixé à 0.

Le COS n'est pas applicable aux équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général.

# **Dispositions applicables à la zone agricole**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Caractère de la zone : zone naturelle agricole à protéger en raison de la valeur des sols. On retrouve en zone A le vaste parcellaire agricole typique du Vexin Français cultivé. Les caractéristiques du territoire (vastes parcelles cultivées alternant avec des boisements) lui confère une remarquable richesse paysagère. Une attention sera donc portée à la qualité des futures constructions autorisées.

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Est interdit :

tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les installations classées on non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.

- les bâtiments ou installations agricoles, sous réserve qu'ils s'intègrent au site naturel.

- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

- la construction, l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, chambre d'hôte, vente de produits à la ferme, camping à la ferme...) dans la mesure où ces activités sont nécessaires à l'exploitation agricole.

- les carrières de marne sous réserve qu'elles aient un usage agricole et un but non commercial.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).

- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux 3 derniers alinéas rappelés ci-avant.

- Les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

#### **II - Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

les dimensions formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **I - Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'eau destinée à la consommation humaine, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions des articles R.111-10 et R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées et que cette eau soit reconnue potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considéré comme assurée.

## **II - Assainissement**

À défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain de 250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, adapté à la nature du sol et en bon état de fonctionnement.

Les installations de ces dispositifs doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé et qu'il desservir le terrain concerné.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, adapté à la nature du sol et en bon état de fonctionnement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,).

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes elles-mêmes situées à moins de 10 m de l'alignement dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'emprise de la RD n°3.

**ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions édifiées en limite séparative (à l'exception des chemins ruraux) sont autorisées.

Les constructions ou installations non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'emprise des chemins ruraux.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 10 mètres des berges des rus.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

**ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des abris pour animaux est limitée à 5 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage.

La hauteur des autres constructions ou installations autorisées est limitée à 12 mètres au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **GENERALITES**

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

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

Pour toute construction projetée, compte tenu de la forte sensibilité paysagère des espaces concernés (étendues cultivées du Vexin Français, intégré au site inscrit inscrit), une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir au maximum leur insertion dans le paysage. En particulier l'implantation des bâtiments agricoles isolés ou de constructions de grande hauteur devra être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

## MATERIAUX

### les bâtiments agricoles

Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole seront réalisés :

- en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix, ...).
- en pierre calcaire (sèche ou taillée)
- à l'aide de matériaux destinés à être recouverts.

Un soubassement en béton précontraint est autorisé à condition :

- que la hauteur de la partie visible de l'extérieur du bâtiment ne dépasse pas 2 mètres,
- qu'il présente une finition rappelant l'aspect des constructions traditionnelles.

### Pour les autres constructions

Les matériaux employés pour les soubassements seront identiques à ceux de la façade ou du pignon.

Les constructions seront réalisées en pierre calcaire (sèche ou taillée) ou à l'aide de matériaux destinés à être recouverts. L'utilisation du bois est interdite.

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites.

L'utilisation d'éléments en béton ou ciment précontraints et de bardage ou profilés divers est interdite.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil ou les pierres de taille sont interdits.

## TOITURES

### Les bâtiments agricoles

Les toitures des bâtiments agricoles seront réalisées :

- soit en petites tuiles plates en terre cuite,
- soit en tuile mécanique avec ou sans côte verticale apparente,
- soit en ardoises synthétiques ou en schingle de teinte brune ou gris bleu.
- soit en profilés divers.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Les panneaux et éléments photovoltaïques sont autorisés en couverture des constructions autorisées.

### Les autres constructions

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

Les toitures seront réalisées en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m<sup>2</sup>) de couleur rouge ou brune ou en tuile mécanique avec ou sans côte verticale apparente (15,5 à 22 environ au m<sup>2</sup>).

Les tuiles de couleur foncée « chocolat » sont interdites.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges),

Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

À l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations ne devra pas être inférieure à 35°.

Les panneaux et éléments photovoltaïques sont autorisés en couverture des constructions autorisées.

### ANNEXES

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant.

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal, à l'exclusion des abris de jardin qui pourront être en bois.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires peuvent être enterrées ou placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

## CLOTURES

Les clôtures sur voie publique auront une hauteur minimum de 1,20 m et seront soit végétales soit minérales.

Les clôtures végétales feront appel aux essences régionales traditionnelles (charmille, troène, noisetier, érable,...) leur hauteur ne devra pas être supérieure à 2,20 m, sans empiéter sur la voie publique. elles pourront être doublées d'un grillage vert constitué de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, monté sur des potelets en fer de même couleur. L'utilisation du thuya, du cyprès, de tout autre conifère en plantation d'alignement est interdite.

Il est vivement conseillé de doubler cette clôture végétale par un grillage à l'intérieur de la propriété.

Les clôtures minérales seront constituées :

- soit de murs pleins en pierre naturelle (calcaire, grès, silex, meulière taillée ou en vrac) ou réalisés avec des matériaux recouvert d'un enduit ton « pierre calcaire » avec une finition type « gratté fin »,
- soit d'un mur plein en matériaux recouverts d'un enduit ton pierre,

Les clôtures et piliers en éléments préfabriqués en béton façon pierre lisse ou bosselée sont interdits.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Les murs existants en brique ou pierre reportés sur le plan n°5b doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Lorsque les clôtures sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Les clôtures implantées en limites séparatives seront de préférence constituées, soit de murs recouverts d'un enduit rappelant les tonalités des matériaux traditionnels locaux, soit de haies vives ou de grillage. L'utilisation du Thuya en plantation d'alignement est interdite.

Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Les portails seront en bois peint ou lasuré, soit en métal, soit en PVC aux couleurs mentionnées dans la charte architecturale du Vexin Français réalisée par le CAUE de l'Oise. Ils seront soit pleins soit à claire-voie avec un barreaudage vertical sans torsade ni courbe et l'arête supérieure sera horizontale.

Les portails à claire-voie devront comporter une partie basse pleine égale au minimum au 1/3 du portail.

La hauteur du portail sera identique à celle de la clôture.

### Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

Les boîtiers de distribution seront placés de manière discrète, intégrés soit dans le mur de clôture soit dans un mur de la construction à l'alignement.

Les éléments techniques liés aux dispositifs de climatisation sont interdits sur les façades des constructions visibles de la voie publique ouverte à la circulation

### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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

En particulier, il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation,

- . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### OBLIGATION DE PLANTER

Les dépôts et aires de stockage permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les haies de thuyas ou autres conifères sont interdites.

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandées.

### **ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# **Dispositions applicables à la zone naturelle**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Caractère de la zone : zone naturelle à protéger en raison de la qualité du paysage ou des sites qui la composent. La zone N recouvre la butte de Rosne, site naturel classé ainsi que toute la limite méridionale de la commune. Elle est majoritairement composée de massifs boisés et d'espaces pâturés qui confèrent à la commune un cadre naturel exceptionnel. On trouve également au sein de la zone N des constructions isolées (notamment au niveau du hameau de la Mendicité) ainsi que des constructions à vocation agricole. Le règlement de la zone N reconnaît cette particularité autour d'une préoccupation majeure, la gestion des activités et des habitations existantes dans le respect et la mise en valeur du milieu naturel.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL** **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Dans toute la zone :**

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **I - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire.
- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.
- les abris pour animaux à condition que leur surface au sol n'excède pas 150 m<sup>2</sup> et que leur localisation ne soit pas de nature à porter atteinte aux milieux naturels environnants.

- les bâtiments et installations à usage d'activité agricole, soumis ou non à autorisation ou à déclaration, à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,

- qu'ils soient situés dans un rayon de 150 m des bâtiments agricoles existants (situés en zone N ou dans une autre zone) avant l'entrée en vigueur du PLU.

- que la surface totale des bâtiments (atteinte en une ou plusieurs opérations, habitations comprises) représente au maximum 100 % de la surface des bâtiments agricoles existants à la date d'entrée en vigueur du PLU. Toutefois, la surface des nouveaux bâtiments autorisés pourra être portée à 500 m<sup>2</sup> lorsque la surface des bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du PLU ne permet pas d'atteindre ce seuil.

- les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéa rappelés ci-avant.

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucun nouvel accès particulier n'est autorisé sur la RD 3.

## **II - Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'eau destinée à la consommation humaine, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions des articles R.111-10 et R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées et que cette eau soit reconnue potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considéré comme assurée.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

Il est rappelé que les constructions ou installations de toute nature édifiées sur des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection du point de captage d'eau tels qu'indiqués dans l'annexe servitudes devront être raccordés à un dispositif d'assainissement autonome ou collectif conforme à la réglementation en vigueur.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés, adaptés à la nature du sol et en bon état de fonctionnement, avant rejet en milieu naturel, rejet qui ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement et au voisinage en particulier. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m<sup>2</sup> au minimum pour les habitations) situé en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

Pour les constructions à usage d'habitations, ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement et obligatoirement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé à proximité du terrain.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

## **2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales des constructions ou installations édifiées sur des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection du point de captage d'eau tels qu'indiqués dans l'annexe servitudes devront obligatoirement être dirigées vers le réseau collecteur ou vers un dispositif de traitement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

## **3 - Electricité**

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

- La disposition ci-dessus ne s'applique pas :
  - en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une construction existante elle même située à moins de 5 m de l'alignement dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.
  - pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise de la RD 3.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions des immeubles existants, ni pour les bâtiments ou installations annexes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, ...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.

**ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres.

Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

Les constructions ou installations à usage d'activité non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.

Les piscines, couvertes ou non, doivent respecter une marge de recul minimale de 5 mètres.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 10 m des berges des rus existants sur la commune.

**ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments et installations annexes (garage, bûcher, remise, abri de jardin, piscine, ...) devront être édifiés en arrière des habitations ou accolés à celles-ci quand cela est techniquement possible.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

- La hauteur des abris pour animaux est limitée à 5 mètres au faîtage.

- La hauteur des autres constructions ou installations autorisées est limitée à 9 m au faîtage.

- Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **GENERALITES**

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

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

Pour toute construction projetée, compte tenu de la forte sensibilité paysagère des espaces concernés (étendues cultivées du Vexin Français, intégré au site inscrit inscrit), une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir au maximum leur insertion dans le paysage. En particulier l'implantation des bâtiments agricoles isolés ou de constructions de grande hauteur devra être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

### **MATERIAUX**

#### **les bâtiments agricoles**

Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole seront réalisés :

- en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix, ...).
- en pierre calcaire (sèche ou taillée)
- à l'aide de matériaux destinés à être recouverts.

Un soubassement en béton précontraint est autorisé à condition :

- que la hauteur de la partie visible de l'extérieur du bâtiment ne dépasse pas 2 mètres,
- qu'il présente une finition rappelant l'aspect des constructions traditionnelles.

#### **Pour les autres constructions**

Les matériaux employés pour les soubassements seront identiques à ceux de la façade ou du pignon.

Les constructions seront réalisées en pierre calcaire (sèche ou taillée) ou à l'aide de matériaux destinés à être recouverts. L'utilisation du bois est interdite.

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites.

L'utilisation d'éléments en béton ou ciment précontraints et de bardage ou profilés divers est interdite.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil ou les pierres de taille sont interdits.

## TOITURES

### Les bâtiments agricoles

Les toitures des bâtiments agricoles seront réalisées :

- soit en petites tuiles plates en terre cuite,
- soit en tuile mécanique avec ou sans côte verticale apparente,
- soit en ardoises synthétiques ou en schingle de teinte brune ou gris bleu.
- soit en profilés divers.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Les panneaux et éléments photovoltaïques sont autorisés en couverture des constructions autorisées.

### Les autres constructions

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

Les toitures seront réalisées en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m<sup>2</sup>) de couleur rouge ou brune ou en tuile mécanique avec ou sans côte verticale apparente (15,5 à 22 environ au m<sup>2</sup>).

Les tuiles de couleur foncée « chocolat » sont interdites.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges),

Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations ne devra pas être inférieure à 35°.

Les panneaux et éléments photovoltaïques sont autorisés en couverture des constructions autorisées.

## ANNEXES

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant.

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal, à l'exclusion des abris de jardin qui pourront être en bois.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires peuvent être enterrées ou placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

## CLOTURES

Les clôtures sur voie publique auront une hauteur minimum de 1,20 m et seront soit végétales soit minérales.

Les clôtures végétales feront appel aux essences régionales traditionnelles (charmille, troène, noisetier, érable, ...) leur hauteur ne devra pas être supérieure à 2,20 m, sans empiéter sur la voie publique. elles pourront être doublées d'un grillage vert constitué de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, monté sur des potelets en fer de même couleur. L'utilisation du thuya, du cyprès, de tout autre conifère en plantation d'alignement est interdite.

Il est vivement conseillé de doubler cette clôture végétale par un grillage à l'intérieur de la propriété.

Les clôtures minérales seront constituées :

- soit de murs pleins en pierre naturelle (calcaire, grès, silex, meulière taillée ou en vrac) ou réalisés avec des matériaux recouvert d'un enduit ton « pierre calcaire » avec une finition « gratté fin »,
- soit d'un mur plein en matériaux recouverts d'un enduit ton pierre,

Les clôtures et piliers en éléments préfabriqués en béton façon pierre lisse ou bosselée sont interdits.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Les murs existants en brique ou pierre reportés sur le plan n°5b doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Lorsque les clôtures sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Les clôtures implantées en limites séparatives seront de préférence constituées, soit de murs recouverts d'un enduit rappelant les tonalités des matériaux traditionnels locaux, soit de haies vives ou de grillage. L'utilisation du Thuya en plantation d'alignement est interdite.

Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Les portails seront en bois peint ou lasuré, soit en métal, soit en PVC aux couleurs mentionnées dans la charte architecturale du Vexin Français réalisée par le CAUE de l'Oise. Ils seront soit pleins soit à claire-voie avec un barreaudage vertical sans torsade ni courbe et l'arête supérieure sera horizontale.

Les portails à claire-voie devront comporter une partie basse pleine égale au minimum au 1/3 du portail.

La hauteur du portail sera identique à celle de la clôture.

#### ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

Les boîtiers de distribution seront placés de manière discrète, intégrés soit dans le mur de clôture soit dans un mur de la construction à l'alignement.

Les éléments techniques liés aux dispositifs de climatisation sont interdits sur les façades des constructions visibles de la voie publique ouverte à la circulation

#### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques,

En particulier, il est exigé au minimum :

pour les constructions à usage d'habitation,

- . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

- pour les gîtes ruraux,

- . 1 place de stationnement par hébergement aménagée dans la propriété.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

**ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**PROTECTION PARTICULIÈRE**

Les haies et alignements d'arbres figurant au plan comme élément du paysage à protéger et à conserver sont soumises aux dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

**OBLIGATION DE PLANTER**

Les dépôts et aires de stockage permanents liés à l'activité agricole doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les haies de thuyas ou autres conifères sont interdites.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

**ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.