



# MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 PLAN LOCAL D'URBANISME <sup>23U19</sup>

Rendu exécutoire  
le



## RÈGLEMENT

Date d'origine :  
Février 2020

4c

APPROBATION - Dossier annexé à la délibération municipale du :  
27 février 2020

### Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 39 04 61  
Courriel : Nicolas. Thimonier @arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), M. Louërat (Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



## SOMMAIRE DU REGLEMENT

|                                                                                                       |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>                                                               | page 2               |
| <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>                                         | page 5               |
| CHAPITRE 1 Dispositions applicables à la zone UA                                                      | page 6               |
| CHAPITRE 2 Dispositions applicables à la zone UB                                                      | page 21              |
| <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>                                     | page 33              |
| CHAPITRE 1 Dispositions applicables à la zone 1AU                                                     | page 34              |
| CHAPITRE 2 Dispositions applicables à la zone 2AU                                                     | page 44              |
| <b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>                                         | page 48              |
| CHAPITRE 1 Dispositions applicables à la zone A                                                       | page 49              |
| <b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</b>                           |                      |
| CHAPITRE 1 Dispositions applicables à la zone N                                                       | page 58              |
| <b>TITRE VI - ANNEXES DOCUMENTAIRES</b>                                                               | page 69              |
| GLOSSAIRE                                                                                             | page 70              |
| EXTRAIT DU CODE CIVIL                                                                                 | page 82              |
| Plaquette de recommandations architecturales du Vexin Thelle                                          | (fiches ci-annexées) |
| Plaquettes de recommandations paysagères<br>("Plantons dans l'Oise" et "Arbres et haies de Picardie") | (copie ci-annexée)   |

***Le glossaire figurant en annexe du présent document vient apporter des précisions sur le sens des termes employés dans les différents articles du règlement. En outre, la justification des dispositions réglementaires figurant dans le dernier chapitre du rapport de présentation permet d'aider à la traduction de la règle en cas de litige sur son interprétation.***

## **DISPOSITIONS GENERALES**

### **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

#### **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 Boubiers.

#### **ARTICLE 2**

##### **Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

- a)** Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des Règles Générales d'Urbanisme qui continuent cependant à s'appliquer.
- b)** Les dispositions prévues aux titres I, II, III, IV et V 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 du Plan.

#### **ARTICLE 3**

##### **Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zone urbaine (indicatif U), en zone à urbaniser (indicatif AU), en zone agricole (indicatif A) et en zone naturelle et forestière (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones.

Dans chacun des chapitres, ces dispositions sont regroupées en quatre sections :

- Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (articles 1 et 2)
- Section II Conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13 inclus)
- Section III Possibilités d'utilisation du sol (article 14)
- Section IV Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements (articles 15 et 16)

Les 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 des articles L 113-1 et L 113-2 (article L 130-1 jusque fin décembre 2015) du Code de l'Urbanisme
- Les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L 151-19 (article L 123-1-5 jusque fin décembre 2015) du Code de l'Urbanisme
- Les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

**ARTICLE 4****Adaptations mineures**

- Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être apportées aux articles 3 à 16 des règlements de zone.
- 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 de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

**ARTICLE 5****Permis de démolir**

- En application des articles L.421-3 et suivants du code de l'urbanisme, les démolitions des constructions existantes (y compris clôtures) doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir sur l'ensemble du territoire couvert par une protection particulière (site inscrit du Vexin français) définie par décret en Conseil d'Etat.

**ARTICLE 6****Droit de préemption urbain**

Au titre de l'article L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, la commune de Boubiers peut instaurer un droit de préemption urbain (DPU) sur les zones urbaines et à urbaniser délimitées au PLU.

**ARTICLE 7****Régime applicable aux aménagements et travaux divers**

Au titre de l'article R.421-12 alinéa d) du Code de l'urbanisme et suivant la délibération du conseil municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, à l'exception de celles nécessaires aux activités agricoles et forestières.

Au titre de l'article R.421-17 alinéa d) du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Au titre de l'article R.421-23 alinéa h) du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

**RAPPELS**

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les massifs boisés de plus de 4 ha, dans les espaces boisés classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 (article L.130-1 jusqu'à



fin décembre 2015) du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

- Les bâtiments d'élevage ou d'hébergement d'animaux (boxes à chevaux, chenil, etc.) sont soumis aux dispositions du règlement sanitaire départemental, et au régime des installations classées.
- Le traitement ou l'aménagement des marges de recul ou d'isolement par rapport aux propriétés voisines doit être réalisé suivant les règles fixées par le code civil.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Zone mixte correspondant aux terrains déjà urbanisés du village et du hameau du Fayel, comprenant principalement des constructions anciennes implantées généralement en ordre continu et à l'alignement des voies.

Elle englobe de l'habitat, des services, des équipements et des activités économiques, notamment des corps de ferme en activité.

La zone UA comprend un **secteur UAj**, qui correspond au fond des terrains construits ou constructible de la zone UA, sur lequel il convient de préserver l'usage principal en jardins, plus particulièrement pour leur intérêt paysager et environnemental.

Le **secteur UAf** est voué aux corps de ferme en activité au sein de la trame bâtie. Ce secteur permet de tenir compte des besoins liés à cette activité tout en permettant la mutation du bâti agricole vers d'autres destination (habitat, commerces, activités, services...) et en tenant compte du patrimoine bâti (hauteur, implantation, ordonnancement, ...).

Il est proposé la délimitation d'un **secteur UAp** destiné aux équipements d'intérêt général autour de la mairie.

Le **secteur UAa** concerne le hameau du Fayel dont l'assainissement est autonome.

### Section I -

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

Dans le secteur UAj et UAp :

- Toutes constructions ou installations autres que celles autorisées sous conditions à l'article UA2.

Dans le reste de la zone (zone UA et secteurs UAf et UAa) :

- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle.
- Les 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, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.

- En dehors du secteur UAf, les nouveaux bâtiments et installations à usage d'activité agricole.
- Les groupes de garage non liés à une opération à usage d'habitation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, autres que ceux nécessaires aux activités autorisées.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction ou d'aménagement.

#### **Article UA 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

1) En plus de ce qui n'est pas interdit à l'article 1, sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

##### Dans le secteur UAj :

- Par unité foncière, un abri de jardin sur une surface maximale de 12 m<sup>2</sup>.
- Par unité foncière, des installations de loisirs (piscine, aire de jeux, etc.) à condition d'être limitées à 80 m<sup>2</sup> cumulés d'emprise au sol, et à condition d'être liées à une construction à usage d'habitation.

##### Dans le secteur UAp :

- Les constructions et installations dès lors qu'elles présentent un intérêt général.

##### Dans le reste de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales ou commerciales (y compris des installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants) dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement 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.

- Par unité foncière, est admis la réalisation d'un abri de jardin dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et une construction annexe isolée par rapport à la construction principale dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

En outre, dans le secteur UAf :

- La construction, l'aménagement et l'extension des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles en tant qu'entité bâtie du corps de ferme, si elles existent au moment de l'entrée en vigueur du plan, et à leur diversification. Ces constructions et installations seront implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme.

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 m de la RD915 – voie classée de catégorie 2 sur la totalité de la traversée de la commune -, suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999, devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ce secteur de nuisances acoustiques est représenté sur plan annexé au PLU.

## **Section II -**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UA 3 - Accès et voirie**

- Pour recevoir une construction nouvelle, 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 l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'accès se fera sur la voie présentant le moins de risques, sauf impossibilité technique.
- Les accès véhicules aux sous-sols ne devront pas être visibles depuis la rue principale qui dessert la construction.

#### **Article UA 4 - Desserte par les réseaux**

##### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

**Assainissement :**Uniquement dans le secteur UAa :

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Le dispositif d'assainissement envisagé, sera installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

Dans le reste de la zone :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

**Eaux pluviales :**

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement de l'existant), les eaux pluviales devront être collectées et gérées par infiltration ou stockage sur l'unité foncière, sauf impossibilité technique ou présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales.

**Electricité et autres réseaux :**

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé.
- Dans le cas d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

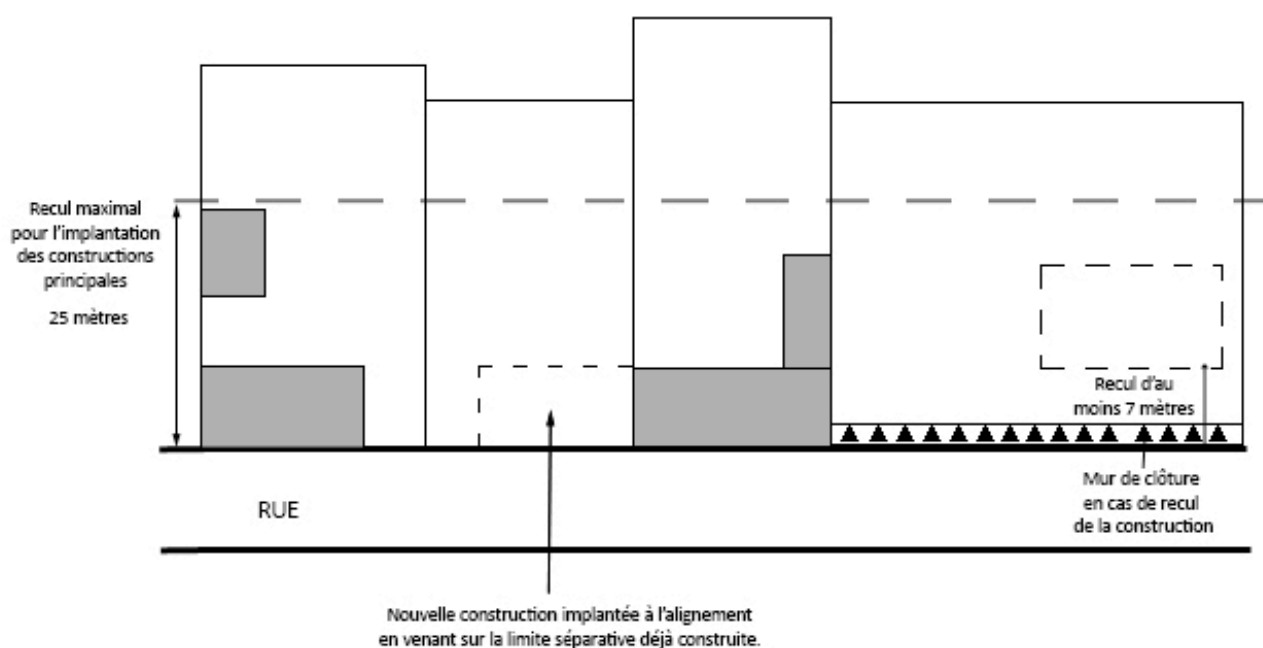
**Article UA 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

**Article UA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions nouvelles et les installations nouvelles seront implantées :
  - Soit à l'alignement de l'emprise des voies publiques.  
Dans ce cas, une continuité visuelle sera assurée par une clôture (telle que définie à l'article 11 : clôtures) édifiée sur au moins les 2/3 de la façade du terrain, à moins que la construction ne couvre la totalité de la façade du terrain sur la rue.
  - Soit avec un retrait d'au moins 7 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.  
Dans ce cas, la continuité de l'alignement du bâti sur la rue sera assurée par une clôture (telle que définie à l'article 11 : clôtures).
- Pour les bâtiments existants déjà implantés à l'alignement ou à moins de 7 mètres de l'alignement, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant.

- Sauf dans les secteurs UAf et UAp, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux ou de services ne peut être implantée à plus de 25 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain, en intégrant l'intégralité de la construction, et ce même si l'unité foncière sur laquelle porte le projet est séparée de la voie publique par une autre unité foncière et qu'elle bénéficie d'une servitude de passage. Ce recul est porté à 45 mètres de profondeur par rapport à la RD915.
- La réparation ou l'extension d'une construction existante à usage d'habitation, de bureaux ou de services située à plus de 25 mètres de l'alignement de la voie publique qui dessert le terrain est admise dans la mesure où il n'y a pas de création d'un logement supplémentaire.
- Les abris de jardins, abris pour animaux et nouvelles annexes isolées seront implantées au même niveau ou à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie publique qui la dessert, sauf s'ils restent non visibles depuis cette voie en raison de la présence d'un mur de clôture à préserver tel que repéré au plan de découpage en zones.



Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi que pour les équipements et installations présentant un caractère d'intérêt général, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales du village.

Les règles ci-avant sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un PC valant division (en propriété ou jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

### **Article UA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Dans le cas des constructions nouvelles et des installations nouvelles venant à l'alignement sur la rue, elles seront implantées :

- Soit d'une limite séparative à l'autre.

Dans ce cas, la construction devra prévoir un accès véhicule vers l'arrière du terrain, à travers la façade du bâtiment.

- Soit sur au moins une des limites séparatives, avec un retrait par rapport à l'autre limite latérale au moins égal à 3 mètres.

L'aménagement ou l'extension à l'arrière de la construction, des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU et ne respectant pas cette disposition, reste admis.

- Dans le cas des constructions nouvelles et des installations nouvelles (y compris leurs extensions) venant en retrait de l'alignement sur la rue, elles seront implantées :

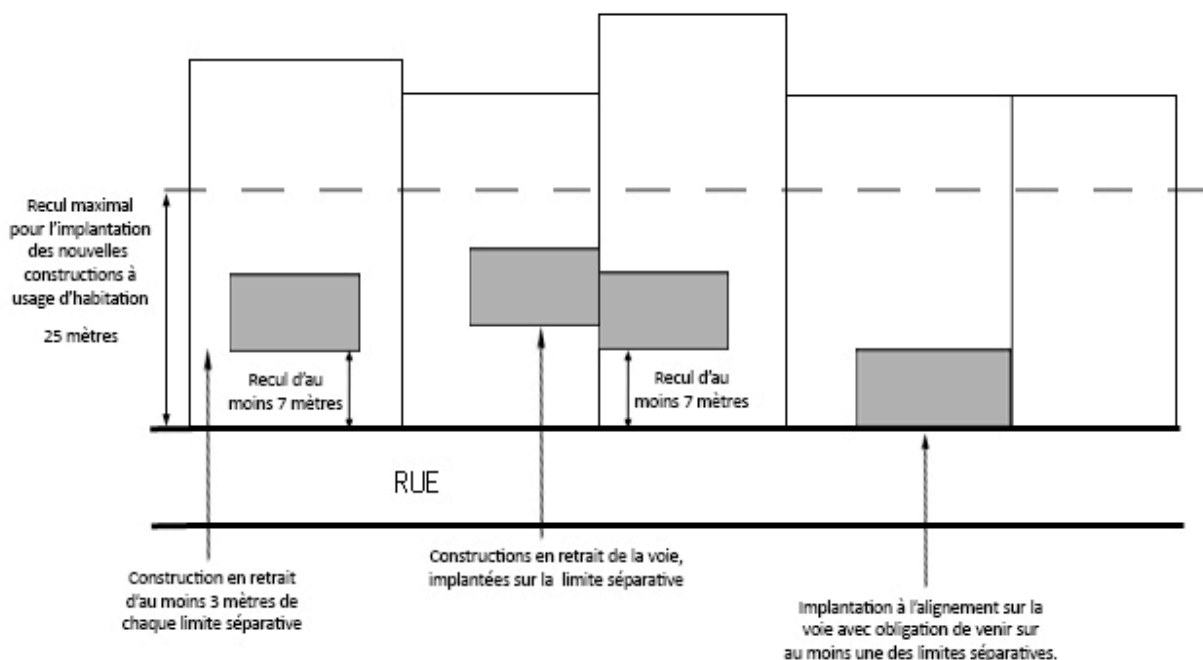
- Soit sur une des limites séparatives.

Une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée par rapport aux autres limites. Dans ce cas, les constructions ne pourront être implantées d'une limite séparative à l'autre.

- Soit en retrait des limites séparatives.

Elle devra alors respecter une distance d'au moins 3 mètres par rapport à chacune des limites.

- Dans le cas des abris de jardin, ils seront implantés à 1,5 mètre minimum des limites séparatives, ou pourront être implantés sur une des limites séparatives à condition d'être accolés à un mur existant avant l'entrée en vigueur du P.L.U.



Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ainsi que pour les équipements et installations présentant un caractère d'intérêt général, l'implantation se fera en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

Les règles ci-avant sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un PC valant division (en propriété ou jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

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

Entre deux constructions, une distance d'au moins 4 mètres devra être observée. Néanmoins, cette disposition ne s'applique ni aux constructions de moins de 40 m<sup>2</sup>, ni dans les secteurs UAf et UAp.



Ces règles ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements d'intérêt général.

Les règles ci-avant sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un PC valant division (en propriété ou jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

### **Article UA 9 - Emprise au sol**

- Dans l'ensemble de la zone (sauf dans les secteurs UAp et UAf), l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain.
- Sur les terrains d'une superficie inférieure à 500 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface totale du terrain.
- Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti avant la date d'approbation du PLU, une emprise de 150 m<sup>2</sup>, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface
- L'emprise au sol des constructions peut être portée à 60% de la surface du terrain dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services et d'activités artisanales, ainsi que dans le secteur UAp. Dans le secteur UAf, elle peut atteindre 80% de la surface du terrain pour les constructions à usage d'activité agricole.

Cette règle ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni équipements et installations présentant un caractère d'intérêt général, ni dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

### **Article UA 10 - Hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions principales 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 constructions neuves à usage d'habitation, de commerces, services ou bureaux est limitée à 8 mètres au faîtage, avec un seul niveau dans les combles (R+C).
- La hauteur des équipements ou installations présentant un intérêt général est limitée à 12 mètres au faîtage.
- Dans le secteur UAf, la hauteur des bâtiments et installations à usage d'activités agricoles est limitée à 15 mètres au faîtage.
- La hauteur des abris de jardin est limitée à 3,50 mètres au faîtage. La hauteur des autres annexes isolées est limitée à 5 mètres au faîtage, réduite à 3,50 mètres au faîtage pour une

annexe implantée en limites séparatives. La hauteur des annexes accolées à la construction et verrières est limitée à un seul niveau.

- Un dépassement ponctuel de ces hauteurs peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.
- Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'extension ou de réparation.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).

### **Article UA 11 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain.

Les dispositions fixées ci-dessous traduisent les recommandations architecturales du Vexin-Thelle annexées au présent règlement. Cette plaquette propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc., auxquels il convient de se référer.

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

#### **POUR LES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉ**

Les façades pourront être réalisées :

- en matériaux enduits de teinte ton pierre,
- en pierres naturelle du Vexin,
- en bardages bois de teinte sombre
- en bardages métalliques de teinte sombre.

Les teintes autorisées pour les bardages sont la gamme de brun, de vert, de gris, de bleu ou encore la teinte pierre naturelle du Vexin, suivant la palette de couleur figurant sur la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle.

Les façades auront au plus deux teintes. Une troisième teinte est cependant autorisée pour le soubassement dès lors qu'il est réalisé en matériaux enduits ou en pierres.

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique, en harmonie avec la teinte dominante de la façade de la construction. Sont autorisés les matériaux translucides garantissant un éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment ou répondant à l'installation de dispositifs visant à la valorisation des énergies renouvelables.

Les bâtiments d'activités auront une pente de toiture minimum de 12°.

Les menuiseries peintes auront une couleur proche ou identique avec celle des bardages ou matériaux utilisés sur la façade.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS (Y COMPRIS LES CONSTRUCTIONS À VOCATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES)

- Les façades (pignon et mur gouttereau) :

Les façades existantes en pierres appareillées (pierres de taille et/ou moellons en façade, chaînage et encadrement des ouvertures, etc.), visibles depuis la rue qui dessert le terrain, resteront apparentes (ni peintes, ni enduites, ni recouvertes d'un autre matériau).

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les modénatures existantes traditionnelles en pierre ainsi que les ornements de façade (mosaïques, frises, moulures,...) seront conservés, au moins pour les façades donnant sur l'espace public.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent être enduit au mortier bâtard ou à la chaux. Ces enduits doivent être lissés ou grattés, de teinte dans la gamme des tons pierre naturelle du Vexin.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de chaux de même teinte que la pierre.

Dans tous les cas, sauf dans les secteurs soumis aux OAP (pièce n°3 du PLU), les façades ou pignons donnant sur l'espace public des nouvelles constructions seront composés d'éléments en pierres naturelles du Vexin (les parements étant autorisés). Ces éléments devront au minimum correspondre aux chaînes d'angle et à un autre élément en pierre : au soubassement, encadrement des ouvertures, corniche, bandeaux, etc.

L'utilisation du bois est autorisée (hors rondins) :

- Sur les constructions neuves, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport à la voie publique et emprise publique,
- Sur les éléments neufs ajoutés au bâti existant.
- Sur les constructions existantes dont les façades ne sont pas en pierres ou moellons apparents.

Si le bois est peint, il le sera suivant les teintes figurant sur la fiche "Couleurs" de la plaquette de recommandations architecturales annexée au règlement. Dans tous les cas, le bois vernis ou lasuré est interdit.

Les pignons-retournés ne seront autorisés que s'ils restent non visibles depuis la rue qui dessert le terrain.

La largeur des portes de garage ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade sur rue de la construction principale neuve.

D'autres formes architecturales restent autorisées pour les équipements publics présentant un intérêt général et constituant un édifice repère dans la trame urbaine.

- Les ouvertures :

Sur les façades visibles depuis l'espace public, les ouvertures principales seront rectangulaires et plus hautes que larges (hauteur supérieure à 1,5 fois sa largeur - à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des bâtiments d'activités ou des équipements publics). Les baies vitrées sont interdites.

Pour les parties de la construction principale visibles depuis la voie publique qui dessert le terrain, les ouvertures principales respecteront le type fenêtres picardes à 6 carreaux au total (répartis soit sur un, soit sur deux vantaux).

Sur les ouvertures nouvelles (y compris des constructions nouvelles), les fenêtres auront une ouverture à la française et les volets des fenêtres principales seront à un ou deux battants (hors PVC). Pour les constructions nouvelles, les coffres des volets roulants ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Pour les constructions anciennes, les coffres des volets roulants pourront être masqués par un bandeau ou lambrequin alors installés nécessairement en retrait par rapport au nu de la façade. Sur les constructions anciennes en pierres apparentes de pays, les volets traditionnels existants (à un ou deux battants ouvrant à la française) seront conservés lors de rénovation (ou remplacement) des menuiseries, au moins sur la façade visible depuis l'espace public. Sur les constructions existantes, les persiennes métalliques restent acceptées dès lors qu'elles existent au moment de l'entrée en vigueur du PLU.

La forme des ouvertures sur une construction existante pourra être conservée lors de rénovation (pose de nouvelle menuiserie ou création à l'identique d'une nouvelle ouverture).

Les volets (hors ferronnerie) et les menuiseries respecteront les teintes proposées dans le nuancier de la palette figurant sur la fiche « Couleurs » de la plaquette de recommandations architecturales. Uniquement dans le cas de menuiseries blanches ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte figurant sur la fiche « Couleurs » de la plaquette de recommandations architecturales.

Sur la façade côté rue, les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits. Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront simples et fins.

- La toiture :

Les toitures principales des constructions seront à 2 pentes. Des toits à 4 pentes seront tolérés dans la mesure où la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade.

Les pentes des toitures des constructions seront comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale. Des pentes plus faibles pourront être autorisées :

- Dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ou en complément d'un bâtiment existant ayant une pente de toiture différente. La pente de toiture de ce bâtiment pourra alors être conservée.
- Dans le cas d'annexes venant sur au moins une des limites séparatives (qui pourront alors avoir une seule pente).
- Dans le cas d'équipements publics. La pente de toiture sera alors de 12° minimum.

Toutefois, les toits-terrasses sont interdits sauf pour un élément de liaisons entre bâtiments, limité à un niveau de la construction, et dans le cas des constructions en bois, également limité à un niveau de la construction.

Les débords de toiture sur pignon sont interdits.

La couverture des habitations (hors vérandas) sera réalisée en tuiles plates de teinte gamme de brun, comprise entre 60 et 80 tuiles au m<sup>2</sup> (ou dont l'aspect s'apparente à une densité de tuile comprise entre 60 et 80 tuiles au m<sup>2</sup>). La réfection à l'identique des toitures en ardoise naturelle (ou aspect ardoise naturelle de teinte gris foncé) reste admise. Les tuiles de rives sont interdites, mais le zinc est autorisé en éléments de finition de la construction (bande de rive...).

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture et seront ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade, sauf impossibilité technique. Sur les toitures visibles depuis l'espace public, elles seront plus hautes que larges de type à capucine (croupe). Les lucarnes de type chien-assis sont interdites.



Sur les toitures visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité de réalisation de lucarnes à capucine, un seul châssis de toit basculant avec vitrage en deux parties séparé par un meneau pourra être autorisé, à condition d'être plus haut que large (fenêtres patrimoine). Sur les façades non visibles de l'espace public, ils sont limités au nombre d'ouverture principale existant sur la façade de la construction. Dans tous les cas, ils seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastree.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre, en briques rouges, ou matériaux enduits ton pierre naturelle du Vexin. Les conduits de cheminée seront maçonnés et inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox, métallique, tubages de poêles à bois ou à granule visible depuis l'extérieur).

- Abris de jardin, abris pour animaux, vérandas et marquises :

Les vérandas, verrières de plus de 3 m<sup>2</sup>, piscines et leur abri sont autorisés sur la façade côté jardin. Les parties pleines des vérandas respecteront les éléments architecturaux du bâtiment principal : matériaux et teinte (sauf pour les éléments verriers). La pente de leur toiture sera de 10° au minimum.

Les marquises devront être en éléments verriers ou d'aspect similaire à la toiture de la construction principale.

Les façades des abris de jardin doivent être en matériaux destinés à être enduits ou en bois (non vernis, ni lasurés). Les couvertures des abris de jardin ou des abris pour animaux doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (vert, gris ou gamme de brun) ou utiliser un couvert végétal. En façade ou en toiture, l'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Les citernes (de gaz ou de mazout par exemple), ainsi que les installations similaires, seront masquées par un écran minéral ou végétal persistant afin de les rendre non visibles de la voie publique.

- Clôtures

Les murs de clôture traditionnelle existants, repérés au plan, seront conservés, et restaurés si besoin. Ils pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture permettant l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent d'une largeur de 4 mètres maximum et d'un portillon permettant l'accès aux piétons.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. La hauteur des clôtures (hors mur de soutènement) est mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique, et est limitée à 2,00 mètres (sauf restauration et prolongement des clôtures existantes qui pourront conserver leur hauteur).

Les clôtures visant à préserver l'alignement du bâti sur la rue tel que défini à l'article UA6 seront réalisées en pierre naturelle du Vexin (ou parement en pierre naturelle du Vexin) ou en moellons de pays enduits à pierres vues au mortier de chaux de même teinte que le matériau principal.

Les clôtures donnant sur les voies publiques et emprises publiques correspondront :

- Soit à un mur plein, compris entre 1,20 m et 2,00 m de hauteur (sauf murs de clôture situés dans le prolongement de murs existants qui pourront conserver la même hauteur que la clôture du terrain voisin),
- Soit à un muret de soubassement, compris entre 0,80 m et 1,20 m de hauteur.

Ces murs et murets seront réalisés :

- Soit en pierre naturelle du Vexin (ou parement en pierre naturelle du Vexin),
- Soit en moellons de pays enduits à pierres vues au mortier de chaux de même teinte que le matériau principal
- Soit en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle du Vexin, avec une partie en pierre naturelle du Vexin (ou parement en pierre naturelle du Vexin).

Le muret de soubassement sera obligatoirement surmonté :

- Soit d'une grille en métal (y compris aluminium) à dominante verticale,
- Soit d'une barrière à dominante verticale

Le muret pourra être doublé ou non d'une haie taillée composée d'essences de pays.

- Soit d'une haie vive d'essences locales protégées de préférence par un grillage simple torsion.

Sur les limites séparatives, les clôtures seront comme sur rue. Elles pourront également correspondre à un simple grillage foncé ou gris clair posé sur poteaux à profilés fins, doublé ou non d'une haie taillée composée d'essences de pays. En limite de fond de parcelles et en limite des zones agricoles et naturelles, la hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m.

Les portails et les grilles seront sobres et de teinte foncée ou blanche à dominante verticale. Les portails en forme de chapeau de gendarme ou chapeau de gendarme inversé ou tout autre forme arrondies sont interdits.

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre utiliseront des teintes analogues à celle des matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture.

Les coffrets électriques et les boîtes à lettres ne devront pas constituer une gêne à la circulation.

Ces règles ne s'appliquent pas ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements et installations présentant un caractère d'intérêt général, ni dans le cas d'une reconstruction en cas de sinistre. Toutefois, l'aspect extérieur de ces constructions et installations sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du village (matériaux en pierres, en moellons, ou enduits suivant les teintes autorisées ci-dessus).

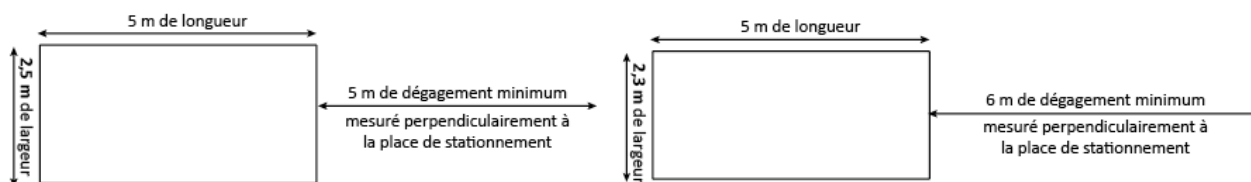
### **Article UA 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises des voies ouvertes à la circulation publique.

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé :
  - Une place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, avec au minimum 2 places par logement, dont au moins une place restera non imperméabilisée,
  - Au moins deux places par logement issu d'une réhabilitation ou d'une transformation du bâti existant dont au moins une place restera non imperméabilisée,
  - Dans le cas d'une opération d'ensemble, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de deux logements pour l'accueil de visiteurs,
  - Au moins une place de stationnement d'un vélo par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services, établissements artisanaux, il est exigé :
  - Au moins 1 place par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,
  - Au moins une place de stationnement des vélos par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les hôtels, gîtes et chambre d'hôtes :
  - Au moins 1 place par chambre.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles, non accolées l'une derrière l'autre, et de dimension satisfaisante. Pour les stationnements perpendiculaires non encloués, il est exigé au minimum :

- Soit une largeur de 2,35 m et une longueur de 5 m. Dans ce cas, le dégagement devra être de 6 minimum.
- Soit une largeur 2,50 m et une longueur 5 m. Dans ce cas, le dégagement devra être de 5 m minimum.



### **Article UA 13 - Espaces libres et plantations**

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

Au moins 50% de l'emprise totale des terrains dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), surface non imperméabilisée, hors circulations et stationnement.

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (devenu L151-19 du code en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016) sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée en mairie avant toute intervention. Leur entretien normal reste autorisé sans déclaration préalable.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française. Les essences envahissantes (voir liste ci annexée au présent règlement) sont interdites ; il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

## **Section III -**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UA 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.



**Section IV -****OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS****Article UA 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales**

Pour toutes les constructions, nouvelles et anciennes, les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) peuvent être installés sur la toiture des constructions, à condition de ne pas être visibles de l'espace public, et sous réserve que ces capteurs occuperaient tout le pan de toiture, ou une partie du pan de toiture allant du faîtage à l'égout.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives.

**Article UA 16 – En matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Zone mixte correspondant aux terrains déjà urbanisés du village, comprenant principalement aux extensions récentes de type pavillonnaires généralement implantées en retrait des voies publiques.

Elle englobe de l'habitat, des services, des équipements et des activités économiques.

Il est proposé la délimitation d'un secteur UBp destiné aux équipements d'intérêt général autour de l'école.

### Section I -

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

Dans le secteur UBp :

- Toutes constructions ou installations autres que celles autorisées sous conditions à l'article UB2.

Dans le reste de la zone :

- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle.
- Les 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, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les bâtiments et installations à usage d'activité agricole.
- Les groupes de garage non liés à une opération à usage d'habitation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, autres que ceux nécessaires aux activités autorisées.
- Les parcs d'attraction.

- Les habitations légères de loisirs.
- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction ou d'aménagement.

### **Article UB 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

1) En plus de ce qui n'est pas interdit à l'article 1, sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

Dans le secteur UBp :

- Les constructions et installations dès lors qu'elles présentent un intérêt général.

Dans le reste de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales ou commerciales (y compris des installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants) dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement 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.
- Par unité foncière, est admis la réalisation d'un abri de jardin dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et une construction annexe isolée par rapport à la construction principale dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- L'urbanisation et l'aménagement des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation délimités au plan de découpage en zones, dans le respect de ces dernières fixées par le P.L.U. (voir pièce n°3 du dossier P.L.U.).

## **Section II -**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UB 3 - Accès et voirie**

- Pour recevoir une construction nouvelle, 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 l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'accès se fera sur la voie présentant le moins de risques, sauf impossibilité technique.
- Les accès véhicules aux sous-sols ne devront pas être visibles depuis la rue principale qui dessert la construction.

#### **Article UB 4 - Desserte par les réseaux**

##### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

##### **Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

##### **Eaux pluviales :**

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement de l'existant), les eaux pluviales devront être collectées et gérées par infiltration ou stockage sur l'unité foncière, sauf impossibilité technique ou présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales.

##### **Electricité et autres réseaux :**

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé.
- Dans le cas d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

#### **Article UB 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

#### **Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions nouvelles seront implantées avec un retrait d'au moins 7 mètres par rapport à l'emprise de la voie publique qui dessert le terrain.
- Pour les bâtiments existants déjà implantés à l'alignement ou à moins de 7 mètres de l'alignement, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant.
- Dans tous les cas, sauf dans le secteur UBp, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de services, ne peut être implantée à plus de 30 mètres de profondeur

mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain, en intégrant l'intégralité de la construction, et ce même si l'unité foncière sur laquelle porte le projet est séparée de la voie publique par une autre unité foncière et qu'elle bénéficie d'une servitude de passage. La réparation ou l'extension d'une construction existante à usage d'habitation, de bureaux, de services, située à plus de 30 mètres mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain est admise dans la mesure où il n'y a pas création d'un logement supplémentaire, et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- Les abris de jardins, abris pour animaux et nouvelles annexes isolées seront implantées au même niveau ou à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie publique qui la dessert.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi que pour les équipements et installations présentant un caractère d'intérêt général, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales du village.

Les règles ci-avant sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un PC valant division (en propriété ou jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

#### **Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions (y compris leurs extensions) peuvent s'implanter :

- Soit sur une des limites séparatives, uniquement s'il n'y a pas de construction à vocation principale d'habitat déjà implantée en limite séparative sur le terrain voisin (l'implantation en limite séparative reste autorisée s'il s'agit d'une annexe ou garage déjà implanté sur la limite séparative). Dans ce cas, la construction devra respecter une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'autre limite.
- Soit à une distance d'au moins 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.

Dans le cas des abris de jardin, ils seront implantés à 1,5 mètre minimum des limites séparatives, ou pourront être implantés sur une des limites séparatives à condition d'être accolés à un mur existant avant l'entrée en vigueur du P.L.U.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ainsi que pour les équipements et installations présentant un caractère d'intérêt général, l'implantation se fera en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

Les règles ci-avant sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un PC valant division (en propriété ou jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

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

Entre deux constructions, une distance d'au moins 4 mètres devra être observée. Néanmoins, cette disposition ne s'applique ni aux constructions de moins de 40 m<sup>2</sup>, ni dans le secteur UBp.

Ces règles ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements d'intérêt général.

**Article UB 9 - Emprise au sol**

- Dans l'ensemble de la zone (sauf dans le secteur UBp), l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface totale du terrain. Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti avant la date d'approbation du PLU, une emprise de 150 m<sup>2</sup>, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface

- L'emprise au sol peut être portée à 60% de la surface du terrain dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services et d'activités artisanales, ainsi que dans le secteur UBp.

Cette règle ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni équipements et installations présentant un caractère d'intérêt général, ni dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

**Article UB 10 - Hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions principales 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 constructions neuves à usage d'habitation, de commerces, services ou bureaux est limitée à 8 mètres au faîtage, avec un seul niveau dans les combles (R+C).

- La hauteur des équipements ou installations présentant un intérêt général est limitée à 12 mètres au faîtage.

- La hauteur des abris de jardin est limitée à 3,50 mètres au faîtage. La hauteur des autres annexes isolées est limitée à 5 mètres au faîtage, réduite à 3,50 mètres au faîtage pour une annexe implantée en limites séparatives. La hauteur des annexes accolées à la construction et verrières est limitée à un seul niveau.

- Un dépassement ponctuel de ces hauteurs peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

- Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'extension ou de réparation.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).

### **Article UB 11 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Toute architecture étrangère à la région est interdite. Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain.

Les dispositions fixées ci-dessous traduisent les recommandations architecturales du Vexin-Thelle annexées au présent règlement. Cette plaquette propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc., auxquels il convient de se référer.

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

#### **POUR LES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉ**

Les façades pourront être réalisées :

- en matériaux enduits de teinte ton pierre,
- en pierres de naturelle du Vexin,
- en bardages bois de teinte sombre
- en bardages métalliques de teinte sombre.

Les teintes autorisées pour les bardages sont la gamme de brun, de vert, de gris, de bleu ou encore la teinte pierre naturelle du Vexin, suivant la palette de couleur figurant sur la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle.

Les façades auront au plus deux teintes. Une troisième teinte est cependant autorisée pour le soubassement dès lors qu'il est réalisé en matériaux enduits ou en pierres.

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique, en harmonie avec la teinte dominante de la façade de la construction. Sont autorisés les matériaux translucides garantissant un éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment ou répondant à l'installation de dispositifs visant à la valorisation des énergies renouvelables.

Les bâtiments d'activités auront une pente de toiture minimum de 12°.

Les menuiseries peintes auront une couleur proche ou identique avec celle des bardages ou matériaux utilisés sur la façade.

---

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS (Y COMPRIS LES CONSTRUCTIONS À VOCATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES)

- Les façades (pignon et mur gouttereau) :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent être enduit au mortier bâtard ou à la chaux. Ces enduits doivent être lissés ou grattés, de teinte dans la gamme des tons pierre naturelle du Vexin.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de chaux de même teinte que la pierre.

L'utilisation du bois est autorisée (hors rondins). Si le bois est peint, il le sera suivant les teintes figurant sur la fiche "Couleurs" de la plaquette de recommandations architecturales annexée au règlement. Dans tous les cas, le bois vernis ou lasuré est interdit.

Les pignons-retournés ne seront autorisés que s'ils restent non visibles depuis la rue qui dessert le terrain.

La largeur des portes de garage ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade sur rue de la construction principale neuve.

D'autres formes architecturales restent autorisées pour les équipements publics présentant un intérêt général et constituant un édifice repère dans la trame urbaine.

- Les ouvertures :

Sur les façades visibles depuis l'espace public, les ouvertures principales seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des bâtiments d'activités ou des équipements publics).

Pour les constructions nouvelles, les coffres des volets roulants ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Pour les constructions anciennes, les coffres des volets roulants pourront être masqués par un bandeau ou lambrequin alors installés nécessairement en retrait par rapport au nu de la façade.

Les volets (hors ferronnerie) et les menuiseries respecteront les teintes proposées dans le nuancier de la palette figurant sur la fiche « Couleurs » de la plaquette de recommandations architecturales. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte figurant sur la fiche « Couleurs » de la plaquette de recommandations architecturales.

Sur la façade côté rue, les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits. Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront simples et fins.



- La toiture :

Les toitures principales des constructions seront à 2 pentes. Des toits à 4 pentes seront tolérés dans la mesure où la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la façade.

Les pentes des toitures des constructions seront comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale. Des pentes plus faibles pourront être autorisées :

- Dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ou en complément d'un bâtiment existant ayant une pente de toiture différente. La pente de toiture de ce bâtiment pourra alors être conservée.
- Dans le cas d'annexes venant sur au moins une des limites séparatives (qui pourront alors avoir une seule pente).
- Dans le cas d'équipements publics. La pente de toiture sera alors de 12° minimum.

Toutefois, les toits-terrasses sont interdits sauf pour un élément de liaisons entre bâtiments, limité à un niveau de la construction, et dans le cas des constructions en bois, également limité à un niveau de la construction.

La couverture des habitations (hors vérandas) sera réalisée en tuile plate (ou aspect tuile plate sans côte verticale apparente) de teinte gamme de brun ou en ardoise naturelle. Les tuiles de rives sont interdites, mais le zinc est autorisé en éléments de finition de la construction (bande de rive...). La restauration à l'identique des couvertures des constructions principales reste autorisée.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront plus hautes que larges de type à capucine (croupe). Les lucarnes de type chien-assis sont donc interdites.

Sur les toitures visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité de réalisation de lucarnes à capucine, un seul châssis de toit pourra être autorisé à condition d'être plus haut que large. Sur les toitures non visibles depuis l'espace public, ils sont limités au nombre d'ouverture principale existant sur la façade de la construction. Dans tous les cas, ils seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre, en briques rouges, ou matériaux enduits ton pierre du Vexin. Les conduits de cheminée seront maçonnés et inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox, métallique, tubages de poêles à bois ou à granule visible depuis l'extérieur).

- Abris de jardin, abris pour animaux et vérandas :

Les vérandas, verrières de plus de 3 m<sup>2</sup>, piscines et leur abri sont autorisés sur la façade côté jardin. Les parties pleines des vérandas respecteront les éléments architecturaux du bâtiment principal : matériaux et teinte (sauf pour les éléments verriers). La pente de leur toiture sera de 10° au minimum.

Les marquises devront être en éléments verriers ou d'aspect similaire à la toiture de la construction principale.

Les façades des abris de jardin doivent être en matériaux destinés à être enduits ou en bois (non vernis, ni lasurés). Les couvertures des abris de jardin ou des abris pour animaux doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (vert, gris ou gamme de brun) ou utiliser un couvert végétal. En façade ou en toiture, l'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Les citernes (de gaz ou de mazout par exemple), ainsi que les installations similaires, seront masquées par un écran minéral ou végétal persistant afin de les rendre non visibles de la voie publique.

- Clôtures

Les murs de clôture traditionnelle existants, repérés au plan, seront conservés, et restaurés si besoin. Ils pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture permettant l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent et d'un portillon permettant l'accès aux piétons.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. La hauteur des clôtures (hors mur de soutènement) est mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique, et est limitée à 2,00 mètres (sauf restauration et prolongement des clôtures existantes qui pourront conserver leur hauteur).

Les clôtures donnant sur les voies publiques et emprises publiques correspondront :

- Soit à un muret de soubassement, compris entre 0,80 m et 1,20 m de hauteur

Ces murs et murets seront réalisés :

- Soit en pierre naturelle du Vexin (ou parement en pierre naturelle du Vexin),
- Soit en moellons de pays enduits à pierres vues au mortier de chaux de même teinte que le matériau principal,
- Soit en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle du Vexin.

Le muret de soubassement sera obligatoirement surmonté :

- Soit d'une grille en métal (y compris aluminium) à dominante verticale,
- Soit d'une barrière à dominante verticale.

Le muret pourra être doublé ou non d'une haie taillée composée d'essences de pays.

- Soit d'une haie vive d'essences locales protégées de préférence par un grillage simple torsion.

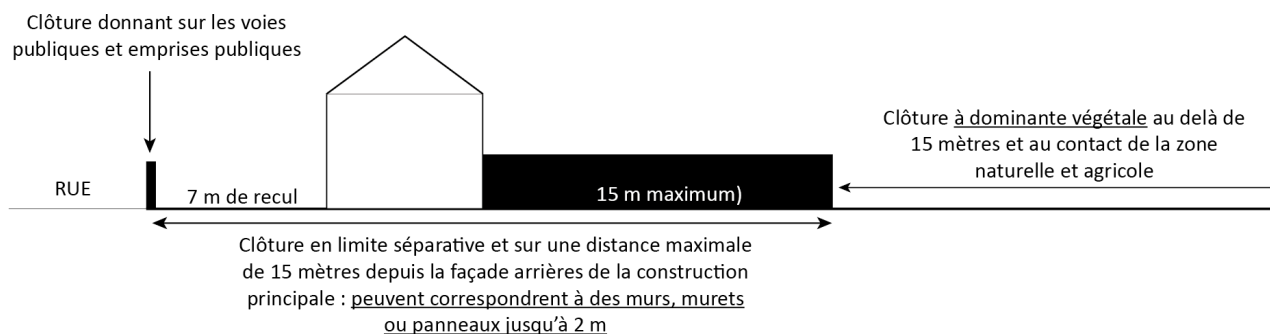
Rue du bois de la Garenne, la clôture des constructions devra être en partie reculée par rapport à l'emprise publique afin de permettre la réalisation de deux aires de stationnement (2,30 m de large au minimum) sur l'emprise de la propriété (entre la clôture et la rue).

Sur les limites séparatives, et sur une distance maximale de 15 mètres depuis la façade arrière de la construction principale, les clôtures pourront être comme sur rue. Est également admise une clôture pleine d'une hauteur maximale de 2,00 mètres composée :

- Soit d'un mur en pierres naturelles du Vexin, en moellons ou maçonnerie et enduit de teinte ton pierre naturelle du Vexin,
- Soit de panneaux en bois ou en matériau composite de teinte sombre.

Au delà de 15 m, et dans tous les cas sur les fonds de parcelles de terrains donnant sur les zones agricoles (A) et naturelles (N), la clôture correspondra à un grillage rigide de couleur sombre posé sur poteaux à profilés fins de même teinte, doublé ou non d'une haie taillée composée

d'essences de pays, sans soubassement, ou avec un soubassement maçonné d'une hauteur limitée à 0,60 m.



Les portails et les grilles seront sobres et de teinte foncée ou blanche à dominante verticale. Les portails en forme de chapeau de gendarme ou chapeau de gendarme inversé ou tout autre forme arrondie sont interdits.

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre utiliseront des teintes analogues à celle des matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture.

Les coffrets électriques et les boîtes à lettre ne devront pas constituer une gêne à la circulation.

Ces règles ne s'appliquent pas ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements et installations présentant un caractère d'intérêt général, ni dans le cas d'une reconstruction en cas de sinistre. Toutefois, l'aspect extérieur de ces constructions et installations sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du village (matériaux en pierres, en moellons, ou enduits suivant les teintes autorisées ci-dessus).

## **Article UB 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises des voies ouvertes à la circulation publique.

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé :
  - Une place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, avec au minimum 2 places par logement, dont au moins une place restera non imperméabilisée,
  - Au moins deux places par logement issu d'une réhabilitation ou d'une transformation du bâti existant dont au moins une place restera non imperméabilisée,
  - Dans le cas d'une opération d'ensemble, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de deux logements pour l'accueil de visiteurs,
  - Au moins une place de stationnement d'un vélo par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services, établissements artisanaux, il est exigé :
  - Au moins 1 place par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,

- Au moins une place de stationnement des vélos par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les hôtels, gîtes et chambre d'hôtes :
  - Au moins 1 place par chambre.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles, non accolées l'une derrière l'autre, et de dimension satisfaisante. Pour les stationnements perpendiculaires non encloués, il est exigé au minimum :

- Soit une largeur de 2,35 m et une longueur de 5 m. Dans ce cas, le dégagement devra être de 6 minimum.
- Soit une largeur 2,50 m et une longueur 5 m. Dans ce cas, le dégagement devra être de 5 m minimum.

### **Article UB 13 - Espaces libres et plantations**

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

Au moins 50% de l'emprise totale des terrains dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), surface non imperméabilisée, hors circulations et stationnement.

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (devenu L151-19 du code en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016) sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée en mairie avant toute intervention. Leur entretien normal reste autorisé sans déclaration préalable.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française. Les essences envahissantes (voir liste ci annexée au présent règlement) sont interdites ; il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

## **Section III -**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

**Section IV -****OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS****Article UB 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales**

Pour toutes les constructions, nouvelles et anciennes, les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) peuvent être installés sur la toiture des constructions, à condition de ne pas être visibles de l'espace public, et sous réserve que ces capteurs occuperaient tout le pan de toiture, ou une partie du pan de toiture allant du faîtage à l'égout.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives.

**Article UB 16 – En matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER**

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU est destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune à court ou moyen terme. Les constructions y sont donc autorisées lors d'une opération d'aménagement (lotissement, ZAC, constructions groupées,...) organisées suivant des schémas d'ensemble, établis pour chaque secteur, suivant lesquels les constructeurs participeront à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone 1AU correspond aux secteurs d'extension figurant dans le schéma d'aménagement illustrant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il est délimité un secteur 1AUh situé au sud de la ferme située entre la rue du Chêne et le chemin de Reilly, à l'Ouest du village, destinés à l'habitat, services et bureaux qui en sont le complément dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels, ainsi qu'aux équipements et espaces publics. Cette urbanisation sera réalisée sous forme d'opération(s) d'aménagement avec schéma d'ensemble insistant sur le lien avec les quartiers existants, respectant les dispositions et le phasage des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier PLU).

### Section I -

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôt à vocation industrielle.
- Les constructions et installations à usage d'activité agricole.
- Les 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, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.

- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les postes de distribution de carburant.

### **Article 1AU 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances normales, pouvant s'accompagner d'activités commerciales, de services et de bureaux (y compris des installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants), à condition que ces activités ne compromettent pas le développement équilibré de la commune et restent compatibles avec le voisinage habité au regard des nuisances ou des dangers. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Par unité foncière, est admis la réalisation d'un abri de jardin dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et une construction annexe isolée par rapport à la construction principale dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les équipements et installations présentant un intérêt général à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone et ne compromettent pas le développement équilibré de la commune.
- L'urbanisation de la première phase du secteur est nécessairement soumise à une ou plusieurs opération(s) d'ensemble, devant respecter les orientations d'aménagement et de programmation fixées par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.
- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés et nécessaires à une opération d'aménagement.

## **Section II -**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1AU 3 - Accès et voirie**

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. La largeur minimale de la voie sera alors d'au moins 4 mètres.



- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les accès véhicules aux sous-sols ne devront pas être visibles depuis la rue principale qui dessert la construction.

#### **Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux**

##### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

##### **Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

##### **Eaux pluviales :**

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain. Les rejets d'eaux pluviales ou souterraines seront collectées (par infiltration ou stockage) et traitées sur le terrain ou sur l'emprise de la zone aménagée.

##### **Electricité et autres réseaux :**

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé.
- Dans le cas d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

#### **Article 1AU 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

#### **Article 1AU 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction sera implantée avec un retrait d'au moins 7 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique (ou sur la voie susceptible de devenir publique) qui dessert le terrain.

Les abris de jardins, abris pour animaux et nouvelles annexes isolées seront implantées au même niveau ou à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie publique qui la dessert.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de

retenue, station d'épuration, etc.) ainsi que pour les équipements publics, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales du bourg.

Les règles ci-avant sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un PC valant division (en propriété ou jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

### **Article 1AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions (y compris leurs extensions) peuvent s'implanter :

- Soit sur une des limites séparatives, en respectant une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'autre limite,
- Soit à une distance d'au moins 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.

Dans le cas des abris de jardin, ils seront implantés à 1,5 mètre minimum des limites séparatives, ou pourront être implantés sur une des limites séparatives à condition d'être accolés à un mur existant avant l'entrée en vigueur du P.L.U.

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) seront implantées en limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

Les règles ci-avant sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un PC valant division (en propriété ou jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

### **Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

### **Article 1AU 9 - Emprise au sol**

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.).

### **Article 1AU 10 - Hauteur des constructions**

- 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 constructions est limitée à 8 mètres au faîtage, avec un seul niveau dans les combles (R+C).

- La hauteur des bâtiments annexes non accolés aux constructions principales et des abris de jardin est limitée à 5 mètres au faîtage. La hauteur des annexes accolées à la construction et verrières est limitée à un seul niveau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.).

### **Article 1AU 11 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Toute architecture étrangère à la région est interdite. Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain.

Les dispositions fixées ci-dessous traduisent les recommandations architecturales du Vexin-Thelle annexées au présent règlement. Cette plaquette propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc., auxquels il convient de se référer.

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

#### **POUR LES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉ**

Les façades pourront être réalisées :

- en matériaux enduits de teinte ton pierre,
- en pierres naturelle du Vexin,
- en bardages bois de teinte sombre
- en bardages métalliques de teinte sombre.

Les teintes autorisées pour les bardages sont la gamme de brun, de vert, de gris, de bleu ou encore la teinte pierre naturelle du Vexin, suivant la palette de couleur figurant sur la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle.

Les façades auront au plus deux teintes. Une troisième teinte est cependant autorisée pour le soubassement dès lors qu'il est réalisé en matériaux enduits ou en pierres.

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique, en harmonie avec la teinte dominante de la façade de la construction. Sont autorisés les matériaux translucides garantissant un éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment ou répondant à l'installation de dispositifs visant à la valorisation des énergies renouvelables.

Les bâtiments d'activités auront une pente de toiture minimum de 12°.

Les menuiseries peintes auront une couleur proche ou identique avec celle des bardages ou matériaux utilisés sur la façade.

---

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS (Y COMPRIS LES CONSTRUCTIONS À VOCATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES)

- Les façades (pignon et mur gouttereau) :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec les mêmes matériaux et mêmes teintes que la façade principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent être enduit au mortier bâtard ou à la chaux. Ces enduits doivent être lissés ou grattés, de teinte dans la gamme des tons pierre naturelle du Vexin.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de chaux de même teinte que la pierre.

Les pignons-retournés ne seront autorisés que s'ils restent non visibles depuis la rue qui dessert le terrain.

L'utilisation du bois est autorisée (hors rondins). Si le bois est peint, il le sera suivant les teintes figurant sur la fiche "Couleurs" de la plaquette de recommandations architecturales annexée au règlement. Dans tous les cas, le bois vernis ou lasuré est interdit.

La largeur des portes de garage ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade sur rue de la construction principale neuve.

Une autre forme architecturale reste autorisée pour les équipements publics présentant un intérêt général et constituant un édifice repère dans la trame urbaine.

- Les ouvertures :

Sur les façades visibles depuis l'espace public, les fenêtres principales seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des bâtiments d'activités ou des équipements publics).

Les volets roulants sont tolérés mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques.

Les volets (hors ferronnerie) et les menuiseries (hors porte d'entrée principale) respecteront les teintes proposées dans le nuancier de la palette figurant sur la fiche « Couleurs » de la plaquette de recommandations architecturales. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte figurant sur la fiche « Couleurs » de la plaquette de recommandations architecturales.

Sur la façade côté rue, les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits. Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront simples et fins.

- La toiture :

Les toitures principales des constructions seront à 2 pentes. Des toits à 4 pentes seront tolérés dans la mesure où la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la façade.

Les pentes des toitures principales des constructions seront comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale. Des pentes plus faibles pourront être autorisées :

- Dans le cas où une construction viendrait en complément d'un bâtiment existant ayant une pente de toiture différente. La pente de toiture de ce bâtiment pourra alors être conservée.
- Dans le cas d'annexes venant sur au moins une des limites séparatives (qui pourront alors avoir une seule pente).
- Dans le cas d'équipements publics. La pente de toiture sera alors de 12° minimum.
- Les toitures-terrasses sont autorisées sur une partie de la construction.

La couverture des habitations (hors véranda) sera réalisée en tuile rectangulaire, en ardoise naturelle ou autres matériaux justifiés pour répondre aux exigences de performance énergétique de la construction dans le respect de l'architecture locale. Les tuiles de rives sont interdites, mais le zinc est autorisé en éléments de finition de la construction (bande de rive...).

Les lucarnes doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront plus hautes que larges à fronton (pierre ou bois), à capucine (croupe) ou jacobine (à bâtière). Les lucarnes de type chien-assis sont donc interdites.

Au moins côté rue, les châssis de toiture (ou fenêtre de toit) auront des dimensions modestes : 0,80 mètre de largeur maximale d'ouvrant et plus hautes que larges. Ils seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée. Côté rue, la pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre ou en briques rouges, ou matériaux enduits d'une teinte ton pierre du Vexin. Les conduits de cheminée et autres formes d'extraction sortant de la façade de construction seront intégrés dans le volume de la construction (pas de tubage inox, métallique, tubages de poêles à bois ou à granule visible depuis l'extérieur).

- Les abris de jardin, abris pour animaux et vérandas :

Les vérandas, verrières de plus de 3 m<sup>2</sup>, piscines et leur abri sont autorisés sur la façade côté jardin. Les vérandas et verrières de plus de 3 m<sup>2</sup> respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : matériaux (sauf pour la couverture) et teinte. La pente de leur toiture sera de 10° au minimum.

Les façades des abris de jardin doivent être en matériaux destinés à être enduits ou en bois (non vernis, ni lasurés). Les couvertures des abris de jardin ou des abris pour animaux doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (vert, gris ou gamme de brun) ou utiliser un couvert végétal. En façade ou en toiture, l'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Les citernes (de gaz ou de mazout par exemple), ainsi que les installations similaires seront masquées par un écran minéral ou végétal persistant afin de les rendre non visibles de la voie publique.

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. La hauteur des clôtures (hors mur de soutènement) est mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique et est limitée à 2,00 mètres.

Les clôtures donnant sur la voie publique seront à dominante végétale, elles correspondront :

- Soit à un muret de soubassement compris entre 0,60 m et 1,20 m de hauteur, nécessairement doublé d'une haie taillée composée d'essences de pays.

Ces murs et murets seront réalisés :

- Soit en pierre naturelle du Vexin (ou parement en pierre naturelle du Vexin),
- Soit en moellons de pays enduits à pierres vues au mortier de chaux de même teinte que le matériau principal
- Soit en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle du Vexin.

Le muret de soubassement sera nécessairement surmonté d'une barrière ou lisse, grillage rigide ou barreaudage simple et fin.

- Soit d'une haie vive d'essences locales protégées de préférence par un grillage simple torsion.

Sur les limites séparatives, et sur une distance maximale de 15 mètres depuis la façade arrière de la construction principale, les clôtures pourront être comme sur rue. Est également admise une clôture pleine d'une hauteur maximale de 2,20 mètres composée :

- Soit d'un mur en pierres naturelles du Vexin, en moellons ou maçonnerie et enduit de teinte ton pierre naturelle du Vexin,
- Soit de panneaux en bois ou en matériau composite de teinte sombre.

Au delà de 15 m, et dans tous les cas sur les fonds de parcelles de terrains donnant sur les zones agricoles (A) et naturelles (N), la clôture correspondra à un grillage rigide de couleur sombre posé sur poteaux à profilés fins de même teinte, nécessairement doublé d'une haie taillée composée d'essences de pays, sans soubassement, ou avec un soubassement maçonnerie d'une hauteur limitée à 0,60 m.

Les portails et les grilles seront sobres et de teinte foncée ou blanche à dominante verticale. Les portails en forme de chapeau de gendarme ou chapeau de gendarme inversé sont interdits.

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre sont limitées à une par bâtiment et utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'elles sont placées en toiture.

Les coffrets électriques et les boîtes aux lettres ne devront pas constituer une gêne aux déplacements piétons.

**Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises des voies ouvertes à la circulation publique.

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé :
  - Une place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, avec au minimum 2 places par logement, dont au moins une place restera non imperméabilisée,
  - Au moins deux places par logement issu d'une réhabilitation ou d'une transformation du bâti existant dont au moins une place restera non imperméabilisée,
  - Dans le cas d'une opération d'ensemble, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de deux logements pour l'accueil de visiteurs,
  - Au moins une place de stationnement d'un vélo par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services, établissements artisanaux, il est exigé :
  - Au moins 1 place par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,
  - Au moins une place de stationnement des vélos par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les hôtels, gîtes et chambre d'hôtes :
  - Au moins 1 place par chambre.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles, non accolées l'une derrière l'autre, et de dimension satisfaisante. Pour les stationnements perpendiculaires non encloués, il est exigé au minimum :

- Soit une largeur de 2,35 m et une longueur de 5 m. Dans ce cas, le dégagement devra être de 6 minimum.
- Soit une largeur 2,50 m et une longueur 5 m. Dans ce cas, le dégagement devra être de 5 m minimum.

**Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations**

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

Sur les terrains voués aux habitations, au moins 50% de l'emprise totale fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement, emprise restant perméable.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements, d'équipements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété

Forestière et Forêt Privée Française, ou encore à la liste d'essences champêtres du PNR Oise Pays de France. Les essences envahissantes (voir liste ci annexée au présent règlement) sont interdites. Une attention particulière sera portée à l'utilisation d'essences allergisantes.

### **Section III -**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

##### **Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

### **Section IV -**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

##### **Article 1AU 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales**

Pour toutes les constructions, nouvelles et anciennes, les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) peuvent être installés sur la toiture des constructions, à condition de ne pas être visibles de l'espace public, et sous réserve que ces capteurs occuperaient tout le pan de toiture, ou une partie du pan de toiture allant du faîtage à l'égout.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives.

##### **Article 1AU 16 – En matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.



## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Zone destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune à plus long terme. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement existant à la périphérie de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone. En conséquence, son ouverture à l'urbanisation en dehors des équipements d'infrastructure autorisés à l'article 2, est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme qui devra notamment compléter les règles inscrites ci-après et proposées des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Elle correspond au terrain situé au sud du chemin de Reilly, entre la rue du Billoy et la sente du Pressoir. Ces terrains sont destinés à une extension à plus long terme du secteur aggloméré sous forme d'une opération d'aménagement insistant sur le lien avec le quartier existant suivant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier PLU).

### Section I -

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2 qui sont soumises à des conditions particulières.

##### **Article 2AU 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.
- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés à une opération d'aménagement autorisée.

## **Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 2AU3 - Accès et voirie**

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

Il pourra être fait abstraction aux dispositions précédentes pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.).

### **Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

#### **Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques, s'il existe.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les eaux pluviales seront collectées et traitées sur le terrain ou sur l'emprise de la zone aménagée.

#### **Electricité et autres réseaux :**

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public.

### **Article 2AU 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

### **Article 2AU 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Toute construction non implantée à l'alignement sera implantée avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales du village.

**Article 2AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions venant à l'alignement sur la voie publique seront implantées sur au moins une des limites séparatives.

**Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article 2AU 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article 2AU 10 - Hauteur des constructions**

Non réglementé.

**Article 2AU 11 - Aspect extérieur**

Non réglementé.

**Article 2AU 12 - Stationnement des véhicules**

Non réglementé.

**Article 2AU 13 - Espaces libres et plantations**

Non réglementé.

**Section III -****POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL****Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

**Section IV -****OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS****Article 2AU 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 2AU 16 – En matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions à usage d’habitat, les équipements et les constructions à usage d’activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (ZONE A)**

Zone agricole non équipée, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle correspond à l'ensemble des terrains en cultures situés sur le plateau du Vexin, en dehors des espaces à fortes sensibilités environnementales (fond de vallée humide, ZNIEFF, boisements de la Garenne et des Taillis, corridor écologique) ou paysagères (abords immédiats des franges du village, cône de vue sur l'église classée).

La zone A comprend le **secteur As** qui correspond aux terrains occupés par l'activité de stockage agricole en limite avec la commune de Liancourt-Saint-Pierre, et le **secteur Ap** qui correspond à l'emprise agricole située au nord du bourg, dans le cône de vue de l'Eglise de Boubiers, classée monument historique.

**Section I -****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2 qui sont soumises à des conditions particulières.

**Article A 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

- 1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

**Dans le secteur As :**

- Les aménagements, constructions et installations nécessaires au stockage de l'activité économique existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU.

**Dans le secteur Ap :**

- Par unité foncière, l'installation, l'extension ou la modification d'abris pour animaux liés à un pâturage, dans la mesure où leur dimension est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition d'être fermés sur trois côtés maximum, et démontable.

**Dans le reste de la zone :**

- La construction, l'extension et la modification des bâtiments agricoles (relevant ou non du régime des installations classées), ainsi que tout équipement ou installation d'accompagnement, s'ils sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et à leur diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme...).

- Suivant les dispositions de l'article L.151-11 2° (article R.123-12 2° jusqu'au fin décembre 2015) du code de l'urbanisme, les constructions existantes, repérées sur les plans d'occupation du sol, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans la mesure où ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Ce changement de destination est soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF).

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes qui en sont le complément normal, à condition que ces constructions à usage d'habitation soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et à condition que ces constructions à usage d'habitation et leurs annexes soient implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme.

- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.) à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le caractère agricole de la zone, et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- La reconstruction à égalité de surface de plancher en cas de sinistre, sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées.

- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont nécessaires à l'activité agricole, ou entrant dans le cadre d'aménagement d'utilité publique.

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 m de la RD915 – voie classée de catégorie 2 sur la totalité de la traversée de la commune –, suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999, devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ce secteur de nuisances acoustiques est représenté sur plan annexé au PLU.

## **Section II -**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article A 3 - Accès et voirie**

- 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, et être adaptés à l'opération future.

#### **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

##### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès de la mairie ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

#### **Assainissement :**

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Le dispositif d'assainissement envisagé, sera installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions neuves, les eaux pluviales seront collectées (par stockage ou infiltration) et gérées sur le terrain.

#### **Electricité et autres réseaux :**

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain sur le domaine privé depuis le réseau public.

#### **Article A 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

#### **Article A 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les nouvelles constructions isolées devront être implantées :

- Avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'emprise de la RD915 et de la RD153.
- Avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques et emprises publiques qui desservent le terrain.
- Avec un retrait d'au moins 5 mètres des autres voies publiques et emprises publiques.

Pour les bâtiments déjà implantés à moins de 15 mètres de l'emprise publique, une extension est autorisée dans la continuité de l'existant.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), l'implantation se fera à l'alignement de la voie ou en retrait de l'alignement.



**Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les nouvelles constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives pour l'entretien des bâtiments et son insertion au site par un traitement paysager.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), l'implantation se fera en limites séparatives ou en retrait des limites.

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

Non réglementé.

**Article A 9 - Emprise au sol**

Dans le secteur As, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 50% de la surface totale du terrain.

Dans le reste de la zone, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

**Article A 10 - Hauteur des constructions**

- La hauteur des abris pour animaux liés à un pâturage (hors bâtiment d'élevage) est limitée à 5 mètres au faîtage.

- La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 12 mètres au faîtage mesurés à partir du sol naturel. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments existants dépassant cette hauteur.

- Pour les nouveaux bâtiments ou installations autorisés dont la présence est nécessaire à l'exploitation agricole, la hauteur maximale pourra être portée à 15 mètres au faîtage dans la mesure où ils sont implantés à proximité des bâtiments existants de l'exploitation, le tout formant corps de ferme (y compris pour les nouvelles exploitations) ou qu'ils sont nécessaires aux bâtiments de stockage agricole de l'activité existante.

- Un dépassement ponctuel des hauteurs maximales autorisées est admis pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur éolien, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

**Article A 11 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage.

Les dispositions fixées ci-dessous traduisent les recommandations architecturales du Vexin-Thelle annexée au présent règlement. Cette plaquette propose notamment des illustrations sur les

agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc., auxquels il convient de se référer.

Les couleurs feront référence aux teintes des milieux naturels : ton bois, gamme de brun, de vert ou de gris, ainsi que teinte ton pierre naturelle du Vexin dans la mesure où la construction est contiguë à la zone urbaine.

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

#### POUR L'ENSEMBLE DES BÂTIMENTS AUTORISÉS (hors serres et méthaniseurs)

- Les façades :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées de manière identique.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être :

- d'enduits au mortier bâtard ou à la chaux. Ces enduits doivent être lissés ou grattés, de teinte dans la gamme des tons pierre naturelle du Vexin.
- d'un bardage bois ou matériaux composites, suivant les teintes figurant sur la fiche "Couleurs" de la plaquette de recommandations architecturales.

Les bardages métalliques ne sont pas admis sur les bâtiments isolés aux champs, sauf dans le cas de bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU qui pourront employer les bardages métalliques dans des teintes faisant références à celles des milieux naturels : ton bois, gamme de brun, de vert ou de gris, ainsi que la teinte ton pierre naturelle du Vexin dans la mesure où la construction est contiguë à la zone urbaine.

Sur les façades nouvelles qui seraient faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

- Les toitures :

Les couvertures de l'ensemble des bâtiments seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades) hors aménagements nécessaires à assurer la luminosité à l'intérieur de la construction ou installation spécifique favorisant le recours aux énergies renouvelables qui pourront adopter une autre teinte devant cependant rester proche ou similaire avec le reste de la toiture.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

- Clôtures (hors clôtures nécessaires à l'activité agricole)

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale. Tout grillage est prohibé si il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantation diverses). Les essences de pays seront utilisées.

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

- Dispositions diverses

Les citernes (de gaz ou de mazout par exemple), ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux peu visibles, ou masquées par un rideau de verdure composé d'essences de Pays.

### DE PLUS, UNIQUEMENT POUR LES BÂTIMENTS AGRICOLES (hors serres)

Les façades des bâtiments agricoles seront réalisées en utilisant au plus deux teintes sombres et mates.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée (bardage), non peinte en usine, est interdit. Les bardages métalliques ne sont pas admis sur les bâtiments isolés aux champs.

Les menuiseries seront peintes suivant la gamme de brun, de vert foncé et de gris, de teinte beige (ton pierre) ou seront en bois naturel.

La pente des toitures sera au minimum de 10°.

### DE PLUS, UNIQUEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À VOCATION D'HABITAT

- Les ouvertures :

Sur les façades visibles depuis l'espace public, les fenêtres principales seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des bâtiments d'activités ou des équipements publics).

Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques ou resteront intégrés à l'embrasement de l'ouverture (sans déborder de l'encadrement de la fenêtre).

Les volets (hors ferronnerie) et les menuiseries respecteront les teintes proposées dans le nuancier de la palette figurant sur la fiche « Couleurs » de la plaquette de recommandations architecturales. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte figurant sur la fiche « Couleurs » de la plaquette de recommandations architecturales et les autres teintes référencées.

Sur la façade côté rue, les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits. Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront simples et fins.

- La toiture :

Les toitures principales des constructions seront à 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale, sauf pour les constructions venant en complément d'un bâtiment existant où la pente des toitures de ce bâtiment pourra être conservée. Des toits à 4 pentes seront tolérés dans la mesure où la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade.

Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Toutefois, les toits-terrasses sont interdits sauf pour un élément de liaisons entre bâtiments, limité à un niveau de la construction. Les équipements publics auront une pente minimum de 12°.

La couverture des habitations (hors vérandas) sera réalisée en petite tuile plate (ou aspect tuile plat sans côte verticale apparente) dans la gamme de brun, ou en ardoise naturelle.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture et seront ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade, sauf impossibilité

technique. Elles seront plus hautes que larges de type à fronton (pierre ou bois), à capucine (croupe) ou jacobine (à bâtière).

Les châssis de toiture (ou fenêtre de toit) auront des dimensions modestes : 0,80 mètre de largeur maximale d'ouvrant. Ils sont limités au nombre d'ouverture principale existant sur la façade de la construction. Ils seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée. Côté rue, la pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre, en briques rouges, ou matériaux enduits ton pierre du Vexin. Les conduits de cheminée seront maçonnés et inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur).

- Abris de jardin, abris pour animaux et vérandas :

Les vérandas, verrières de plus de 3 m<sup>2</sup>, piscines et leur abri sont autorisés sur la façade côté jardin. Les parties pleines des vérandas respecteront les éléments architecturaux du bâtiment principal : matériaux (sauf pour la couverture) et teinte. La pente de leur toiture sera de 10° au minimum.

Les façades et les couvertures des abris de jardin ou abris pour animaux doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (vert, gris ou gamme de brun) ou utiliser un couvert végétal. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

- Dispositions diverses :

Les citernes (de gaz ou de mazout par exemple), ainsi que les installations similaires, seront masquées par un écran minéral ou végétal persistant afin de les rendre non visibles de la voie publique.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), leur aspect extérieur sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bourg (matériaux, teinte, etc.).

## **Article A 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement nécessaire à l'exploitation des installations et constructions doit être réalisé sur la propriété. Il est notamment demandé :

- au moins 2 places de stationnement par logement.

## **Article A 13 - Espaces libres et plantations**

La construction, l'aménagement et l'extension des constructions de plus de 50 m<sup>2</sup> implantées aux champs devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site. Elles seront accompagnées de haies ou de bouquet d'arbres d'essences de Pays.

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 (article L 130-1 jusqu'à fin décembre 2015) du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française. Les essences envahissantes (voir liste ci annexée au présent règlement) sont interdites ; il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

### **Section III -**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

##### **Article A 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

### **Section IV -**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

##### **Article A 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales**

Les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) installés en toiture auront une teinte proche ou identique à celle des matériaux de couverture de la toiture, ou occuperont la totalité du pan de toiture. Dans tous les cas, ils ne sont autorisés que sur des bâtiments nécessaires à l'activité agricole.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives.

##### **Article A 16 – En matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (ZONE N)**

Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et du boisement. Elle prend en compte les sites à fortes sensibilités environnementales (périmètre de ZNIEFF, zone à dominante humide, corridor écologique), les sites d'intérêt paysager ou patrimonial (cône de vue sur l'église et sur les abords du village) et les secteurs soumis à des risques naturels potentiels (principaux axes de ruissellement).

La zone naturelle comprend 3 secteurs :

- Le **secteur Na** qui correspond à l'ancien corps de ferme des Carrières dans lequel est admis l'extension et l'évolution des constructions existantes de façon à garantir le maintien de l'activité touristique
- Le **secteur Nb** au hameau du Fayel et dont l'aménagement de quelques constructions nouvelles permettrait le maintien du patrimoine bâti (mur de clôture remarquable).
- Le **secteur NL** qui correspond aux espaces voués à l'accueil d'équipements d'intérêt général aux franges du village. Ce secteur comprend le terrain de sport et la salle des fêtes, ainsi qu'un secteur voué à l'aménagement d'un espace public arboré et paysagé valorisant l'entrée de village ouest.
- Le **secteur Nj** qui correspond aux emprises occupées par des jardins ou pâtures à conserver entre le tissu bâti du bourg et du Fayel et l'espace agricole ou naturel, de façon à maintenir une ceinture verte autour des secteurs agglomérés.

**Section I -****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2 qui sont soumises à des conditions particulières.

**Article N 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

Dans le secteur Na :

- Les aménagements, constructions et installations nécessaires à l'activité touristique dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



- Les aménagements, les extensions limitées à 40% de l'emprise au sol des constructions existantes et le changement de destination des constructions existantes vers de l'habitat.

Dans le secteur Nb :

- Les constructions et installations à vocation d'habitat dans la limite de 2 logements.

Dans le secteur NL :

- Les aménagements, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à vocation de sports et de loisirs dès lors qu'elles présentent un intérêt général.

Dans le secteur Nj :

- Par unité foncière, un abri de jardin sur une surface maximale de 12 m<sup>2</sup> et un abri pour animaux fermés sur 3 côtés au maximum d'une emprise au sol limitée à 50 m<sup>2</sup> et démontable.
- Par unité foncière des propriétés déjà bâties au moment de l'entrée en vigueur du PLU, des installations d'accompagnement de loisirs (piscine, aire de jeux, etc.) à une construction à usage d'habitation, dans la limite de 80 m<sup>2</sup> cumulés d'emprise au sol.

Dans le reste de la zone :

- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (y compris aux forages agricoles et pompes d'irrigation), et autres équipements collectifs, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Par unité foncière, l'installation, l'extension ou la modification d'abris pour animaux liés à un pâturage, dans la mesure où leur dimension est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition d'être fermés sur trois côtés maximum et démontable.
- Il est rappelé qu'au moment de la demande d'autorisation de construire dans un périmètre de ZNIEFF de type 1 peut justifier, de la part de l'autorité environnementale, l'application de l'article L.411-1 du code de l'environnement (étude d'incidences faune/flore).
- La reconstruction à égalité de surface de plancher en cas de sinistre, sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées.

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 m de la RD915 – voie classée de catégorie 2 sur la totalité de la traversée de la commune -, suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999, devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ce secteur de nuisances acoustiques est représenté sur plan annexé au PLU.

## **Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N 3 - Accès et voirie**

- 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, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

### **Article N 4 - Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès de la mairie ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments existants, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

#### **Assainissement :**

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Le dispositif d'assainissement envisagé, sera installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les nouvelles constructions et installations, les eaux pluviales seront gérées sur l'emprise de la propriété.

#### **Electricité et autres réseaux :**

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain sur le domaine privé depuis le réseau public.

**Article N 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

**Article N 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les nouvelles constructions de plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront être implantées :

- Avec un retrait d'au moins 15 mètres de la RD153.
  - Avec un retrait d'au moins 10 mètres des autres routes départementales.
  - Avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques et emprises publiques.
- Dans l'ensemble de la zone, l'extension dans la continuité ou en retrait des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU est autorisée.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, forage d'eau potable, etc.), l'implantation se fera à l'alignement de la voie ou en retrait de l'alignement.

**Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'extension de construction existante qui pourra se faire en continuité du bâtiment existant.
- Les constructions nouvelles de plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être implantées avec un recul d'au moins 20 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, forage d'eau potable, etc.), l'implantation se fera en limites séparatives ou en retrait des limites.

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

Non réglementé.

**Article N 9 - Emprise au sol**

Dans le secteur Na, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 40% de la surface totale du terrain.

Dans le secteur Nb, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 25% de la surface totale du terrain.

Dans le reste de la zone, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

**Article N 10 - Hauteur des constructions**

- Dans les secteurs Na et NL, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.
- Dans le secteur Nb, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.
- Dans le secteur Nj, la hauteur des constructions ou installations autorisées est limitée à 3 mètres au faîtage, portée à 5 mètres pour les abris pour animaux.
- Dans le reste de la zone, la hauteur de l'ensemble des constructions et installations autorisées est limitée à 5 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, forage d'eau potable, etc.).

**Article N 11 - Aspect extérieur**

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 dispositions fixées ci-dessous traduisent les recommandations architecturales de la plaquette pour le Vexin-Thelle. Cette plaquette propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc. auxquels il convient de se référer.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage. Les couleurs feront référence aux teintes des milieux naturels : bois, gamme de brun, de vert ou de gris, à l'exception des constructions existantes et nouvelles à usage d'habitat ou d'activités qui pourront adopter les teintes figurant dans la palette de couleurs de la plaquette de recommandations architecturales.

**POUR TOUTES LES ZONES SAUF POUR LE SECTEUR NB**

- Les façades :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Les sous-sols apparents seront traités avec autant de soin que les façades des constructions.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être :

- d'enduits au mortier bâtard ou à la chaux. Ces enduits doivent être lissés ou grattés, de teinte dans la gamme des tons pierre naturelle du Vexin.
- de bardage bois ou de matériaux composites, suivant les teintes figurant sur la fiche "Couleurs" de la plaquette de recommandations architecturales.

Les façades en pierres (ou moellons) appareillées resteront apparentes (ni peintes, ni enduites). Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Les façades seront réalisées en utilisant au plus deux teintes.

Les installations et équipements autorisés dans les milieux naturels ainsi que les abris pour animaux, seront réalisés en bois dominant (ou matériaux composites) de teinte naturelle foncée ou de teinte suivant la gamme de brun, de vert ou de gris.

- Toiture

Les toitures des constructions auront des pentes de 20° minimum. Pour les extensions des constructions existantes, la pente de la toiture pourra être celle du bâtiment existant. Les toitures plates sont admises dès lors qu'elles sont végétalisées.

Les toitures des abris pour animaux, abris de jardin et des annexes aux constructions existantes pourront être à une pente.

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades) hors aménagements nécessaires à assurer la luminosité à l'intérieur de la construction ou installation spécifique favorisant le recours aux énergies renouvelables qui pourront adopter une autre teinte devant cependant rester proche ou similaire avec le reste de la toiture. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

- Clôtures (hors clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière)

Les séparations de propriété doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale composées d'essences de pays, courantes et variées. Les plaques de béton armé entre poteaux sont interdites, ainsi que les panneaux en bois et autres structures pleines.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sauf réglementation spécifique ou en cas de restauration d'une clôture existante où la hauteur de la clôture pourra être conservée.

A l'exception des murs en pierres existants, les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

- Dispositions diverses

Les citernes (de gaz ou de mazout par exemple), ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles, ou masquées par un rideau de verdure composé d'essences de Pays.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, forage d'eau potable, etc.), leur aspect extérieur sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du village (matériaux, teinte, etc.).

## UNIQUEMENT POUR LE SECTEUR NB

- Les façades (pignon et mur gouttereau) :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent être enduit au mortier bâtard ou à la chaux. Ces enduits doivent être lissés ou grattés, de teinte dans la gamme des tons pierre naturelle du Vexin.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de chaux de même teinte que la pierre.

Dans tous les cas, les façades ou pignons donnant sur l'espace public des nouvelles constructions seront composés d'éléments en pierres naturelles du Vexin (les parements étant autorisés). Ces éléments devront au minimum correspondre aux chaînes d'angle et à un autre élément en pierre : au soubassement, encadrement des ouvertures, corniche, bandeaux, etc.

L'utilisation du bois est autorisée (hors rondins) :

- Sur les constructions neuves, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport à la voie publique et emprise publique,
- Sur les éléments neufs ajoutés au bâti existant.
- Sur les constructions existantes dont les façades ne sont pas en pierres ou moellons apparents.

Si le bois est peint, il le sera suivant les teintes figurant sur la fiche "Couleurs" de la plaquette de recommandations architecturales annexée au règlement. Dans tous les cas, le bois vernis ou lasuré est interdit.

Les pignons-retournés ne seront autorisés que s'ils restent non visibles depuis la rue qui dessert le terrain.

La largeur des portes de garage ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade sur rue de la construction principale neuve.

D'autres formes architecturales restent autorisées pour les équipements publics présentant un intérêt général et constituant un édifice repère dans la trame urbaine.

- Les ouvertures :

Sur les façades visibles depuis l'espace public, les ouvertures principales seront rectangulaires et plus hautes que larges (hauteur supérieure à 1,5 fois sa largeur - à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des bâtiments d'activités ou des équipements publics). Les baies vitrées sont interdites.

Pour les parties de la construction principale visibles depuis la voie publique qui dessert le terrain, les ouvertures principales respecteront le type fenêtres picardes à 6 carreaux au total (répartis soit sur un, soit sur deux vantaux).

Les fenêtres auront une ouverture à la française et les volets des fenêtres principales seront à un ou deux battants (hors PVC). Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles depuis les

voies publiques (sauf bandeau ou lambrequin alors installés nécessairement en retrait par rapport au nu de la façade).

Les volets (hors ferronnerie) et les menuiseries respecteront les teintes proposées dans le nuancier de la palette figurant sur la fiche « Couleurs » de la plaquette de recommandations architecturales. Uniquement dans le cas de menuiseries blanches ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte figurant sur la fiche « Couleurs » de la plaquette de recommandations architecturales.

Sur la façade côté rue, les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits. Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront simples et fins.

- La toiture :

Les toitures principales des constructions seront à 2 pentes. Des toits à 4 pentes seront tolérés dans la mesure où la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade.

Les pentes des toitures des constructions seront comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale. Des pentes plus faibles pourront être autorisées :

- Dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Dans le cas d'annexes venant sur au moins une des limites séparatives (qui pourront alors avoir une seule pente).
- Dans le cas d'équipements publics. La pente de toiture sera alors de 12° minimum.

Toutefois, les toits-terrasses sont interdits sauf pour un élément de liaisons entre bâtiments, limité à un niveau de la construction, et dans le cas des constructions en bois, également limité à un niveau de la construction.

Les débords de toiture sur pignon sont interdits.

La couverture des habitations (hors vérandas) sera réalisée en tuiles plates de teinte gamme de brun, comprise entre 60 et 80 tuiles au m<sup>2</sup> (ou dont l'aspect s'apparente à une densité de tuile comprise entre 60 et 80 tuiles au m<sup>2</sup>). Les tuiles de rives sont interdites, mais le zinc est autorisé en éléments de finition de la construction (bande de rive...).

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture et seront ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade, sauf impossibilité technique. Sur les toitures visibles depuis l'espace public, elles seront plus hautes que larges de type à capucine (croupe). Les lucarnes de type chien-assis sont interdites.



lucarne à croupe,  
dite **capucine** ou  
"à la capucine"

Sur les toitures visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité de réalisation de lucarnes à capucine, les un seul châssis de toit basculant avec vitrage en deux parties séparé par un meneau pourra être autorisé, à condition d'être plus haut que large (fenêtres patrimoine). Ils sont limités au nombre d'ouverture principale existant sur la façade de la construction. Ils seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre, en briques rouges, ou matériaux enduits ton pierre naturelle du Vexin. Les conduits de cheminée seront maçonnés et inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox, métallique, tubages de poêles à bois ou à granule visible depuis l'extérieur).

- Abris de jardin, abris pour animaux, vérandas et marquises :

Les vérandas, verrières de plus de 3 m<sup>2</sup>, piscines et leur abri sont autorisés sur la façade côté jardin. Les parties pleines des vérandas respecteront les éléments architecturaux du bâtiment principal : matériaux et teinte (sauf pour les éléments verriers). La pente de leur toiture sera de 10° au minimum.

Les marquises devront être en éléments verriers ou d'aspect similaire à la toiture de la construction principale.

Les façades des abris de jardin doivent être en matériaux destinés à être enduits ou en bois (non vernis, ni lasurés). Les couvertures des abris de jardin ou des abris pour animaux doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (vert, gris ou gamme de brun) ou utiliser un couvert végétal. En façade ou en toiture, l'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Les citernes (de gaz ou de mazout par exemple), ainsi que les installations similaires, seront masquées par un écran minéral ou végétal persistant afin de les rendre non visibles de la voie publique.

- Clôtures

Les murs de clôture traditionnelle existants, repérés au plan, seront conservés, et restaurés si besoin. Ils pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture permettant l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent d'une largeur de 4 mètres maximum et d'un portillon permettant l'accès aux piétons.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. La hauteur des clôtures (hors mur de soutènement) est mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique, et est limitée à 2,00 mètres (sauf restauration et prolongement des clôtures existantes qui pourront conserver leur hauteur).

Les clôtures visant à préserver l'alignement du bâti sur la rue tel que défini à l'article UA6 seront réalisées en pierre naturelle du Vexin (ou parement en pierre naturelle du Vexin) ou en moellons de pays enduits à pierres vues au mortier de chaux de même teinte que le matériau principal.



Les clôtures donnant sur les voies publiques et emprises publiques correspondront :

- Soit à un mur plein, compris entre 1,20 m et 2,00 m de hauteur (sauf murs de clôture situés dans le prolongement de murs existants qui pourront conserver la même hauteur que la clôture du terrain voisin),
- Soit à un muret de soubassement, compris entre 0,80 m et 1,20 m de hauteur.

Ces murs et murets seront réalisés :

- Soit en pierre naturelle du Vexin (ou parement en pierre naturelle du Vexin),
- Soit en moellons de pays enduits à pierres vues au mortier de chaux de même teinte que le matériau principal
- Soit en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle du Vexin, avec une partie en pierre naturelle du Vexin (ou parement en pierre naturelle du Vexin).

Le muret de soubassement sera obligatoirement surmonté :

- Soit d'une grille en métal (y compris aluminium) à dominante verticale,
- Soit d'une barrière à dominante verticale

Le muret pourra être doublé ou non d'une haie taillée composée d'essences de pays.

- Soit d'une haie vive d'essences locales protégées de préférence par un grillage simple torsion.

Sur les limites séparatives, les clôtures seront comme sur rue. Elles pourront également correspondre à un simple grillage foncé ou gris clair posé sur poteaux à profilés fins, doublé ou non d'une haie taillée composée d'essences de pays. En limite de fond de parcelles et en limite des zones agricoles et naturelles, la hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m.

Les portails et les grilles seront sobres et de teinte foncée ou blanche à dominante verticale. Les portails en forme de chapeau de gendarme ou chapeau de gendarme inversé ou tout autre forme arrondies sont interdits.

## **Article N 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et des constructions doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il est notamment demandé :

- au moins 2 places de stationnement par logement,
- au moins 1 place par logement ou chambre d'hébergement (chambre d'hôte ou gîte).

## **Article N 13 - Espaces libres et plantations**

Les constructions de plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol implantées dans le milieu naturel (excepté les serres et installations similaires) devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site. Elles seront accompagnées de haies ou de bouquet d'arbres d'essences de Pays.

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 (article L.130-1 jusque fin décembre 2015) du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements. Toute coupe et abattage est soumis à déclaration préalable.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française. Les essences envahissantes (voir liste ci annexée au présent règlement) sont interdites ; il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

### **Section III -**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

##### **Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

### **Section IV -**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

##### **Article N 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales**

Les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) installés en toiture auront une teinte proche ou identique à celle des matériaux de couverture de la toiture, ou occuperont la totalité du pan de toiture.

Dans le secteur Nb, les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) sont admis à condition de ne pas être visibles de l'espace public, et sous réserve que ces capteurs occuperaient tout le pan de toiture, ou une partie du pan de toiture allant du faîtage à l'égout.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives.

##### **Article N 16 – En matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

# **ANNEXES**

# **DOCUMENTAIRES**

---

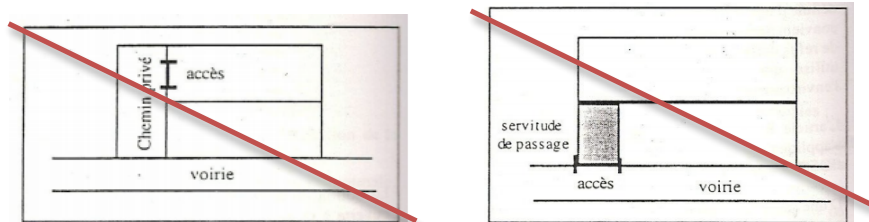
## GLOSSAIRE

- ACCES DIRECT
- AFFOUILLEMENT
- ALIGNEMENT
- ANNEXE
- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)
- COMBLE
- DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)
- DÉGAGEMENT (DEVANT UNE PLACE DE STATIONNEMENT)
- DEPOT DE MATERIAUX
- DEROGATION
- DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)
- EMPLACEMENT RESERVE (ER)
- EMPRISE AU SOL
- EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE
- ESPACES BOISES CLASSES (EBC)
- EXHAUSSEMENT
- FENÊTRE PATRIMOINE
- FENÊTRE PICARDE
- HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS (HLL)
- IMPLANTATION DU BATIMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- INSTALLATIONS CLASSEES
- LAMBREQUIN
- LARGEUR DU TERRAIN
- LOGEMENT

- 
- LOTISSEMENT
  - MODÉNATURES
  - MUR GOUTTEREAU
  - OPERATION GROUPEE
  - OUVERTUE PRINCIPALE OU SECONDAIRE
  - OUVERTURE « À LA FRANÇAISE »
  - PLACE DE STATIONNEMENT
  - SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)
  - SURFACE DE PLANCHER
  - UNITE FONCIERE
  - VISIBLE DE L'ESPACE PUBLIC
  - VOIES EN IMPASSE
  - VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)
  - ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)
  - ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERÉ (ZAD)

## ACCES DIRECT

Un accès direct correspond à un accès qui n'emprunte pas un chemin privé ni de servitude de passage pour accéder à la voie ouverte à la circulation publique.



## AFFOUILLEMENT DE SOL

(Article R.442-2 du Code de l'urbanisme devenu R421-23 depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016)

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation, si sa superficie est supérieure à 100 mètres carrés et, si sa profondeur excède 2 mètres.

## ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public, d'une voie de circulation y compris les circulations piétonnes (trottoirs). On peut dire qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par le Maire.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines.

Les PLU peuvent créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne laissant pas figurer au tableau des servitudes annexé au PLU ce qui, en application de l'article L.126-1 du Code de l'urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du PLU, toute valeur d'opposabilité aux autorisations d'utiliser le sol.

## ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

(Articles abrogés)

Il correspond au rapport entre la surface de plancher hors-oeuvre nette (SHON) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (unité foncière).

Exemple :

Sur un terrain de 1 000 m<sup>2</sup>, dans une zone où le COS est égal à 0,50, il pourra être construit  $1\,000 \times 0,50 = 500$  m<sup>2</sup> de plancher.

### COMBLE

Surcroît d'espace au-dessus du dernier étage d'une construction, de hauteur inférieure à un étage dans sa partie la plus basse.

### DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut, par voie d'expropriation.

### DÉGAGEMENT (DEVANT UNE PLACE DE STATIONNEMENT)

Espace de circulation situé devant la place de stationnement et permettant d'effectuer les manœuvres nécessaires à l'accès à la place.

### DEPOT DE MATERIAUX

Ensemble de matériaux ou objets encombrants emmagasinés, sans couvert, dans un terrain, en particulier dans une cour ou un jardin.

### DEROGATION

Les règles définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures (cf. Titre 1 - Article 4).

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

Une collectivité publique ou un organisme agréé possédant un droit de préemption peut acquérir en priorité un terrain que le propriétaire souhaite vendre.

Le DPU est institué par délibération du Conseil Municipal sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) d'un PLU approuvé ou sur tout ou partie d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du Code de l'urbanisme.

Lorsqu'il y a droit de préemption, le vendeur doit faire connaître son intention de vendre au bénéficiaire du droit de préemption (commune, département, Etat, ...), en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire du droit de préemption se prononce en faveur ou non de cette acquisition.

Le terrain peut alors être acquis au prix fixé après accord amiable entre le vendeur et le titulaire du droit de préemption ; à défaut le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation selon les règles mentionnées à l'article L.213-4 du Code de l'urbanisme.

#### EMPLACEMENTS RESERVES

(se reporter à l'Article L.123-9 du Code de l'urbanisme devenu L151-41 dans sa version après le 1<sup>er</sup> janvier 2016).

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation de sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le PLU est opposable au tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public bénéficiaire du terrain, qu'il soit procédé à son acquisition.

La date de référence de l'opposabilité au tiers du PLU, correspond au plus récent des actes approuvant, révisant ou modifiant le PLU faisant apparaître la zone dans laquelle est située l'emplacement réservé.

La collectivité ou le service au bénéfice duquel le terrain est réservé, doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation saisi par le propriétaire, la collectivité ou le service public, fixe le prix du terrain et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme au tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée par le propriétaire à l'autorité compétente.

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan local d'urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### EMPRISE AU SOL

Projection du bâtiment sur le sol.

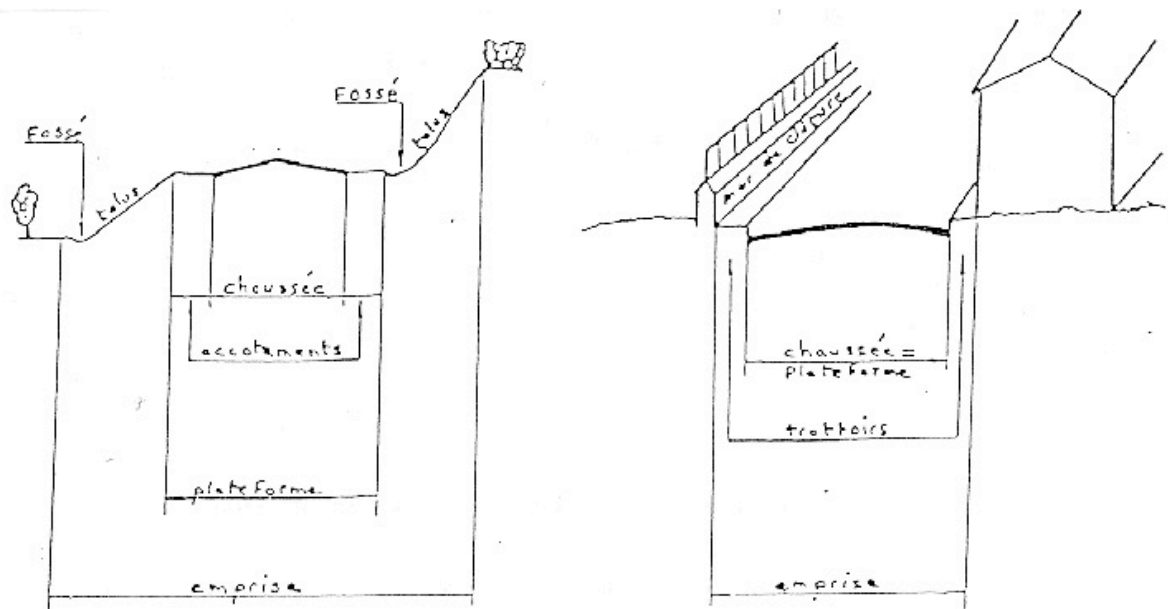
##### Exemples :

- Sur un terrain de 300 m<sup>2</sup>, dans une zone où l'emprise au sol est égale à 25%, il pourra être construit  $25/100 \times 300 = 75$  m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Sur un terrain de 500 m<sup>2</sup>, dans une zone où l'emprise au sol est égale à 40%, il pourra être construit  $40/100 \times 500 = 200$  m<sup>2</sup> d'emprise au sol.



- Sur un terrain de 700 m<sup>2</sup>, dans une zone où l'emprise au sol est égale à 25%, il pourra être construit  $25/100 \times 700 = 175$  m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE



L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

### ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

(se reporter à l'Article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier (*article L.311-1 nouveau Code forestier*).

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier (*livre I nouveau code forestier*)
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 (*article L.222-1 nouveau code forestier*)
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

### EXHAUSSEMENT DE SOL

(Article R.442-2 du Code de l'urbanisme devenu R421-23 depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016)

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

### FENETRE PATRIMOINE

Fenêtre de toit composée d'un meneau séparant le vitrage en deux.



### FENETRE PICARDE

Fenêtre dont la proportion de la hauteur représente au moins 1,5 fois sa largeur, composée de 6 carreaux répartis soit sur 2 battants (3 carreaux par battants), soit sur un seul battant avec 6 carreaux séparés par un meneau central.



### HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS

Construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

### IMPLANTATION DU BATIMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Elle est entendue comme la distance observée entre tous points du bâtiment et les limites du terrain (limites latérales et fond de parcelle) sur lequel le bâtiment s'implante.

### INSTALLATIONS CLASSEES

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, etc..., entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération de la qualité des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie, etc...

### LAMBREQUIN (OU BANDEAU D'ORNEMENT)

Bandeau d'ornement en bois ou en tôle ajourée que l'on dispose devant les coffres des volets roulants.



### LARGEUR D'UN TERRAIN

La largeur du terrain est la distance comptée entre deux points situés sur chacune des limites séparatives latérales du terrain ; cette distance est parallèle à la voie qui dessert le terrain et est comptée à l'endroit où l'implantation du bâtiment est envisagée en cas de construction.

### LOGEMENT

(Se reporter à l'article R111-1-1 du code de la construction et de l'habitation).

Un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Ainsi, une construction qui ne dispose que d'une pièce destinée au sommeil (chambre), ne peut être considéré comme un logement supplémentaire.

## LOTISSEMENT

(Se reporter aux articles L442-1 et L442-2 du Code de l'urbanisme).

C'est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour objet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété. N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée, n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est considérée comme une opération d'aménagement et est subordonnée à une autorisation préalable.

Lorsqu'un PLU a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Les règles de PLU s'appliquent alors.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3 du Code de l'urbanisme, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

## MODÉNATURES

Proportion et dispositions de l'ensemble des vides et des pleins, ainsi que des moulures et membres d'architectures (parties pouvant être considérées comme séparément, comme par exemple les poutres ou colonnes, qui caractérisent une façade).

## MUR GOUTTEREAU

Mur porteur situé sous l'égout d'un toit, et en direction duquel s'écoulent les eaux d'un comble (par opposition au mur pignon).

## OPERATION GROUPEE

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

## OUVERTURES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

Il convient d'entendre par ouverture principale, l'ouverture qui, en raison de ses dimensions, de son orientation ou de sa conception, est indispensable pour assurer l'éclairage d'une pièce principale d'habitation ou de travail.

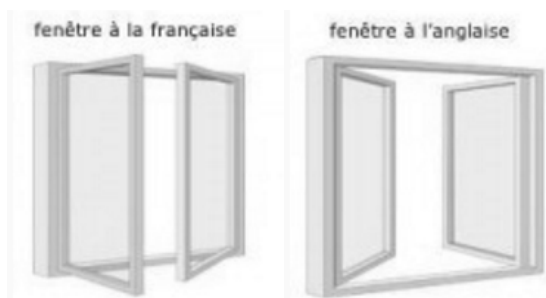
Les ouvertures ne répondant pas à ces caractéristiques, seront considérées comme secondaires. Ce sont essentiellement :

- les jours de souffrance au sens du Code civil (hauteur d'allège d'au moins 2,60 mètres à rez-de-chaussée et 1,90 mètre à l'étage) ;
- les ouvertures desservant des pièces secondaires (salles d'eau, W.C., cages d'escalier, dégagement, ainsi que les cuisines si leur situation dans l'organisation du logement ne les assimile pas à une pièce principale) ;
- les ouvertures afférentes à une pièce d'habitation ou de travail dans la mesure où la pièce considérée comporte par ailleurs une ou plusieurs baies répondant à la définition de baies principales.

L'ouverture principale ne comprend que la partie menuisée de l'ouverture. Les parties non menuisées ne sont donc pas comptées dans le calcul de la taille des ouvertures (hauteur > 1,5 fois la largeur).

### OUVERTURE À LA FRANÇAISE

Une fenêtre dite à ouverture à la française s'ouvre vers l'intérieur du bâtiment. Au contraire d'une ouverture à l'anglaise, aussi nommée ouverture extérieure, qui s'ouvre vers l'extérieur.



### PIGNON RETOURNÉ

Construction en « L » dont la partie avant correspond à un mur qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble.



### PLACE DE STATIONNEMENT

Les dispositions fixées à l'article 12 de chacune des zones du présent règlement considèrent qu'une place de stationnement occupe au minimum 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur le terrain faisant l'objet d'un aménagement, compte des espaces de circulation et de dégagement nécessaires.

Une place non imperméabilisée doit nécessairement être composée d'un revêtement qui se laisse traverser facilement par l'eau (exemples : graviers, gazon, surface en terre battue, pavés pierre ou béton, liant d'origine végétale, stabilizer, écorces ou copeaux de bois, dalles alvéolées, bitume perméable...).

### SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radio-électriques, etc...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que les procédures d'institution ont été accomplies. Ces servitudes sont incorporées au PLU et y figurent en annexe.

### SURFACE DE PLANCHER

(Article R.112-2 du Code de l'urbanisme devenu R111-22 dans sa version au 1<sup>er</sup> janvier 2016)

C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des murs déduction faite :

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

### UNITE FONCIERE

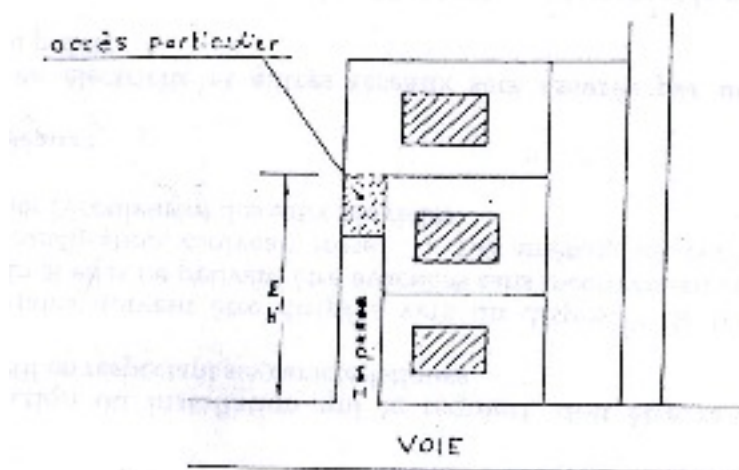
Parcelles cadastrales contiguës, clôturées ou non, appartenant à un même propriétaire.

### VISIBLE DE L'ESPACE PUBLIC

La notion "visible de l'espace public" renvoie à la partie de la construction ou de l'installation donnant sur la voie principale qui la dessert, qui est visible en se situant sur cette voie face à la construction ou à l'installation.

### VOIE EN IMPASSE

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à x mètres, dans un souci de limiter l'urbanisation en profondeur sur des terrains ayant de grandes longueurs et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, accès secours/incendie, etc...).



### VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie proprement dite et les réseaux publics d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales), d'adduction en eau potable, de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, de gaz, de téléphone, de télédistribution, etc...

### ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

(Article L.311-1 et suivants du Code de l'urbanisme)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation

- de construction à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services,
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés.

La procédure ZAC apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme, basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet,
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone,
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper, et parfois même de commercialiser les terrains.

### ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)

(Article L.212-1 et suivants du Code de l'urbanisme)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle la collectivité possède un droit de préemption sur les terrains pouvant être exercé pendant une période de quatorze ans à compter de la publication de l'acte créant la zone.

Les ZAD sont créées par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département, sur proposition ou après avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale concerné.

## EXTRAITS DU CODE CIVIL

### ARTICLE 646

Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.

### ARTICLE 647

Tout propriétaire peut clore son héritage sauf l'exception portée à l'article 682.

### ARTICLE 648

Le propriétaire qui veut se clore perd son droit au parcours et vaine pâture, en proportion du terrain qu'il y soustrait.

### ARTICLE 663

Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins des dites villes et faubourgs : la hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers où les usages constants et reconnus et, à défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins qui sera construit ou établi à l'avenir, doit avoir au moins trente deux décimètres (dix pieds) de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, et vingt six décimètres (huit pieds) dans les autres.

### ARTICLE 675

L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

### ARTICLE 676

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.

### ARTICLE 677

Ces fenêtres ou jour ne peuvent être établis qu'à vingt six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez de chaussée, et à dix neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.



**ARTICLE 678** : Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

On ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

**ARTICLE 679** : Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

**ARTICLE 682** Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés, et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour réalisation d'opérations de constructions ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

# CHARTÉ ARCHITECTURALE DU **VEXIN-THELLE**

## À L'USAGE DES PARTICULIERS

La charte architecturale est un document de sensibilisation et de références destiné aux habitants du Vexin-Thelle. Les recommandations dans les pages qui suivent ne doivent pas constituer des contraintes mais des conseils qui pourront faciliter les démarches d'urbanisme et aider à améliorer le patrimoine privé.

Ce document aborde les problématiques liées à l'implantation des constructions, leurs annexes et extensions ainsi que la réhabilitation.





# PAYSAGES DU VEXIN-THELLE

## Boutonnière du Bray

En pente douce du Sud vers le Nord, la boutonnière est marquée par de grandes cultures puis des herbages à proximité des villages. Un coteau boisé forme une limite avec le plateau du Thelle.

## Plateau du Thelle et Vallée de la Troësne

Ce grand plateau est en pente douce depuis les pieds des coteaux du Vexin au sud vers le sommet des coteaux du Pays de Bray au nord. Son paysage est marqué par les grandes cultures, le bocage, la polyculture de vallées humides et de vallées industrialisées.

## Plateau du Vexin

Ce vaste plateau calcaire laisse apparaître des vallons humides, des ambiances boisées, qui rencontrent les champs ouverts de grandes cultures avec des espaces de transition tels que des pâtures. Le plateau se termine au nord par les coteaux de la Troësne.



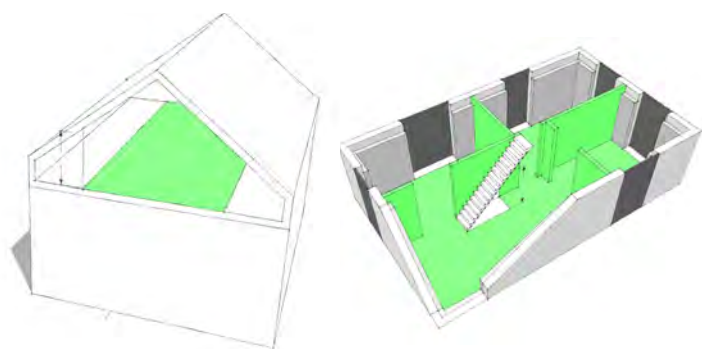
Pente douce Herbage Grandes cultures (Troussures)



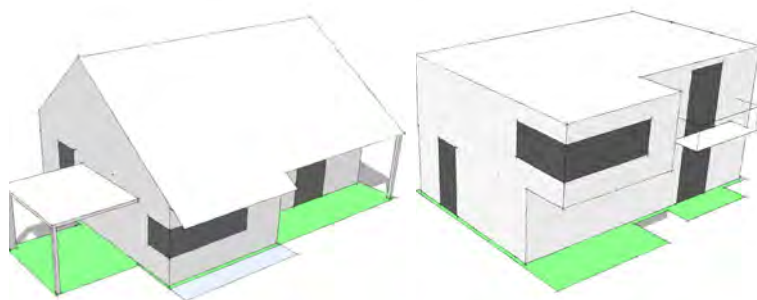
Plateau vallonné Boisements Champs ouverts (Porcheux)



Grandes cultures Relief ondulé et buttes boisées (Monneville)



Surface de plancher



Emprise au sol

### Pour les constructions neuves

#### **Permis de construire nécessaire pour :**

Les constructions nouvelles créant plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.

#### **Déclaration préalable nécessaire pour :**

Les constructions nouvelles créant une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 2 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et une hauteur inférieure à 12 m.

Les habitations légères de loisirs de plus de 35 m<sup>2</sup>.

Les piscines découvertes d'une superficie inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2 m ...

### Pour les constructions existantes

#### **Permis de construire pour :**

Les travaux créant plus de **40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque le terrain est situé dans une zone urbaine d'un PLU ou d'un document assimilé ou plus de **20 m<sup>2</sup>** en dehors de ces zones.

Les travaux modifiant le volume du bâtiment, perçant ou agrandissant une ouverture sur un mur extérieur.

Les travaux modifiant les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ceux-ci s'accompagnent d'un changement de destination.

#### **Déclaration préalable pour :**

Les travaux ayant pour effet de créer une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à 5 m<sup>2</sup> inférieure ou égale à 20 ou 40 m<sup>2</sup> dans les zones urbaines.

Les travaux de ravalement.

*Le recours à un architecte est obligatoire lors de la création d'une surface de plancher ayant pour effet de porter la surface de plancher ou d'emprise de l'ensemble de la construction à plus de 170m<sup>2</sup>.*

**La surface de plancher** est la somme des surfaces de plancher des différents niveaux couverts et fermés, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction de l'épaisseur des murs entourant les embrasures, des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs et des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

Cette surface correspond à la surface taxable.

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

### LEXIQUE

**POS** (Plan d'Occupation des Sols) : document d'urbanisme communal instauré en 1967, remplacé en 2000 par le **PLU**. Les communes n'ayant pas renouvelé leur document continuent à se référer à un POS jusqu'à l'obligation par la loi d'adoption d'un changement en Janvier 2015.

**PLU** (Plan Local d'Urbanisme) : document d'urbanisme communal instauré en 2000 pour remplacer progressivement les POS, centré autour de la notion de projet.

**SCoT** (Schéma de Cohérence Territoriale) : document d'orientations à l'échelle de plusieurs communes. Dans le cas du Vexin-Thelle le territoire du SCoT est celui de la Communauté de Communes, soit 42 Communes.

**Le prospect** : ensemble des règles concernant la volumétrie et les éloignements des constructions, entre elles et par rapport au domaine public.

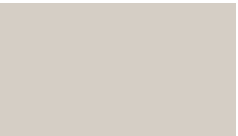
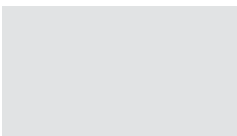
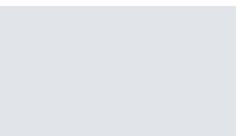
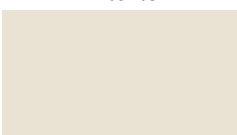
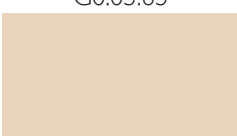
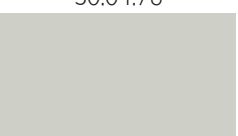
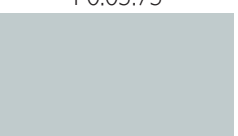
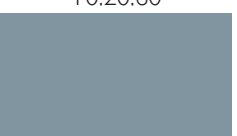
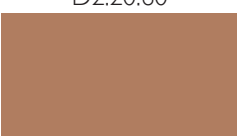
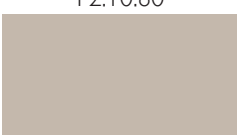
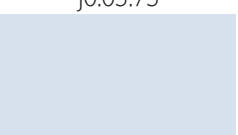
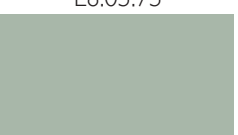
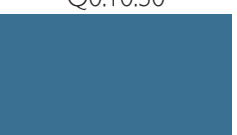
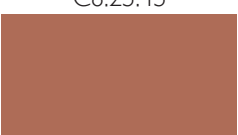
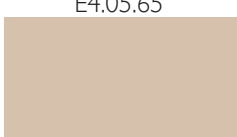
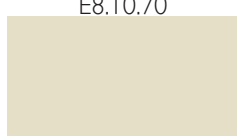
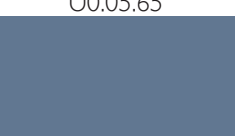
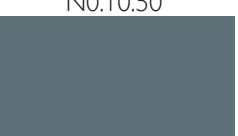
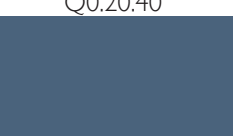
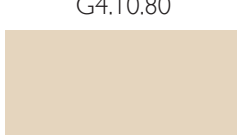
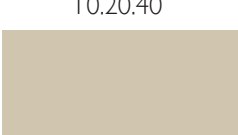
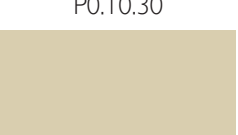
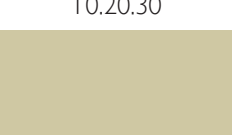
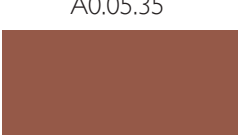
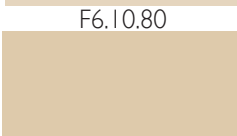
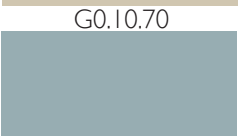
**Surface déperditive** : surface de l'enveloppe de la construction (murs, toitures, représentant la limite de la construction) qui est susceptible de perdre de la chaleur par son contact avec l'air extérieur.

#### **Législation :**

- Code civil art. 672 : distances entre les limites de propriété et les plantations.
- art. 674 : distances requises pour ériger une construction.
- art. 675 à 680 : réglementant les vues sur le voisinage.
- art. 681 : réglementant la collecte des eaux pluviales.

# COULEURS & MATÉRIAUX

4

|              |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                       |                                                                                       |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Enduits      |    |    |    |    |                                                                                       |
|              | F2.10.70                                                                            | F2.20.70                                                                            | E4.20.60                                                                            | E8.25.75                                                                              |                                                                                       |
| Menuiseries  |    |    |    |    |    |
|              | F6.07.77                                                                            | F2.05.75                                                                            | F2.10.80                                                                            | E8.10.75                                                                              | F2.15.75                                                                              |
|              |    |    |    |    |    |
|              | NN.01.84                                                                            | U0.04.84                                                                            | G8.10.70                                                                            | Q0.10.70                                                                              | F2.10.70                                                                              |
|              |   |   |   |   |   |
|              | G0.05.85                                                                            | S0.04.78                                                                            | P0.05.75                                                                            | T0.20.60                                                                              | D2.20.60                                                                              |
|              |  |  |  |  |  |
|              | F2.10.80                                                                            | J0.05.75                                                                            | L8.05.75                                                                            | Q0.10.50                                                                              | C8.25.45                                                                              |
|              |  |  |  |  |  |
|              | E4.05.65                                                                            | S0.05.35                                                                            | K2.15.65                                                                            | S0.30.40                                                                              | B6.30.40                                                                              |
| Ferronneries |  |  |  |  |  |
|              | E8.10.70                                                                            | U0.05.65                                                                            | N0.10.50                                                                            | Q0.20.40                                                                              | W0.05.35                                                                              |
|              |  |  |  |  |  |
|              | G4.10.80                                                                            | T0.20.40                                                                            | P0.10.30                                                                            | T0.20.30                                                                              | A0.05.35                                                                              |
|              |  |  |  |  |  |
|              | F6.10.80                                                                            | G0.10.70                                                                            | G4.15.75                                                                            | G8.20.70                                                                              | B6.30.30                                                                              |
|              |  |  |  |  |  |
|              | F6.15.75                                                                            | N0.10.60                                                                            | Q0.05.55                                                                            | P0.05.65                                                                              | K2.10.30                                                                              |

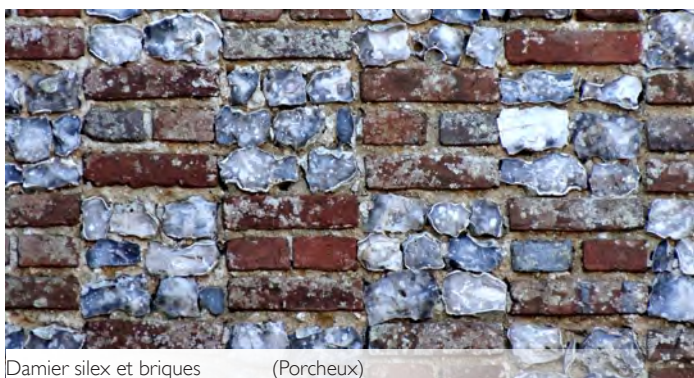
Ce nuancier est indicatif et doit être adapté à chaque architecture, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. C'est une proposition de teintes douces. Il est possible de choisir des couleurs rehaussées en prenant garde à l'impact visuel sur la rue. Réaliser un échantillon sur une grande surface *in situ*, avant d'appliquer la teinte définitive. Des échantillons peuvent être demandé grâce au site du CAUE.

Les références de coloris sont celles des peintures ASTRAL, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes.



## Plateau du Thelle et Vallée et de la Troësne

Les matériaux de construction sont diversifiés : silex, pan de bois, torchis, brique rouge, pierre calcaire sous forme de moellons. Des murs de briques riches en modénatures, et des façades aux matériaux composites, font la particularité du territoire.



Damier silex et briques (Porcheux)



Tuiles plates et briques (Bachivilliers)



Aération en briques sur un mur enduit (Jaméricourt)



Moellons calcaires et silex enduits avec encadrement en briques (Troussures)

## Plateau du Vexin

Les pierres calcaires se présentent sous forme de moellons, de pierres de taille ou de pierres plates. Les murs sont hourdés en terre argileuse ou au mortier de chaux grasse et sable, ou de plâtre. Le moellon est enduit. Les joints doivent rester minces et de même teinte que la pierre, le mortier pour jointoyer doit être arasé au nu du moellon.



Enduit ocré arasé au nu de pierres de taille (Reilly)



Appareillage de pierres calcaires plates et de taille (Loconville)



Enduit torchis et silex, moellons calcaires et pierres (Enencourt-Leage)



Mur de pierres de taille et moellons grès, calcaires rejointoyés (Fay-les-Etangs)



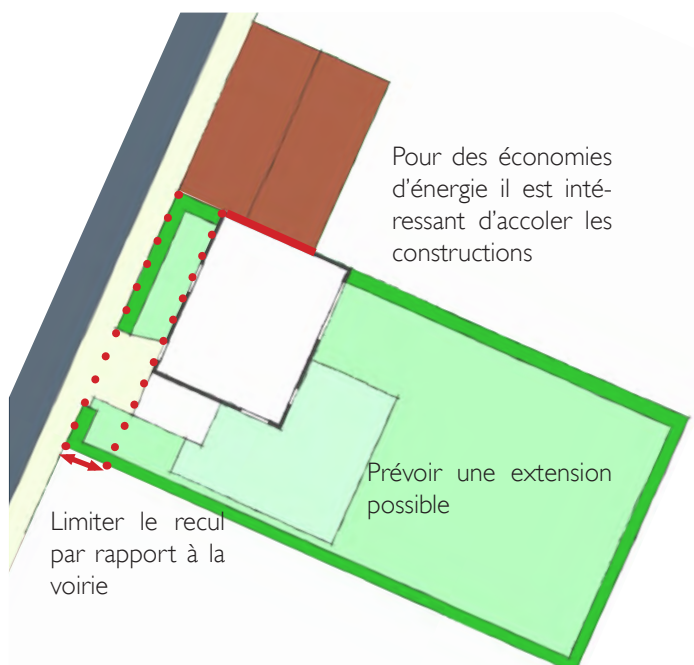
# IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

6



Une implantation de village en limite de butte boisée le protégeant des vents (Serans)

**Traditionnellement, l'architecture s'est adaptée au terrain et à ses contraintes naturelles ; ce qui donne son aspect unique à chaque village avec des constructions davantage orientées vers l'ensoleillement et protégées des vents. Pour les projets de constructions, déterminer l'implantation est une phase essentielle soumise aux contraintes topographiques et réglementaires.**



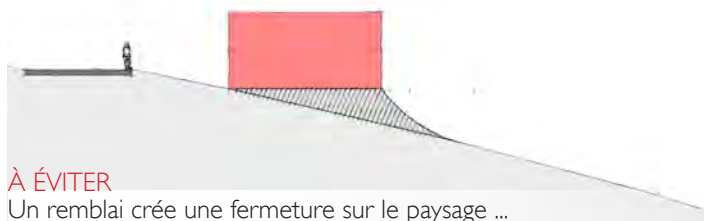
Façade et pignon en alignement sur rue (Bouconvillers)

ARVAL Architecture



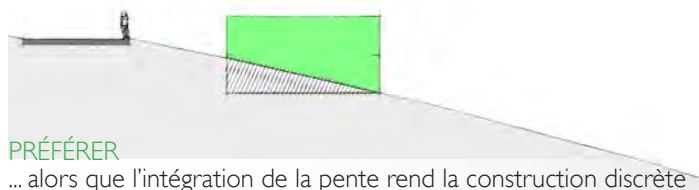
Recul faible, alignement du mur de clôture (Loconville)

(Loconville)



### À ÉVITER

Un remblai crée une fermeture sur le paysage ...



### PRÉFÉRER

... alors que l'intégration de la pente rend la construction discrète

## Avant d'envisager l'aspect de la construction

Prendre contact avec la Mairie pour connaître les dispositions réglementaires concernant l'implantation de la construction envisagée.

Observer les caractéristiques du terrain, son exposition aux éléments naturels : vent, ensoleillement, relief, végétation, mais aussi aux vis-à-vis, pour détourner les contraintes en avantages.

CoBe Architecture & Mutabilis



Disposition préservant l'intimité et le jardin privé (Paluel)

Architecte d'intérieur : Jean-Pierre Audebert



Intégration discrète dans la pente

(Beauvais)

## Appréhender le site

Préférer une implantation en limite de l'espace public. C'est cette disposition qui permettra de bénéficier au mieux du terrain et qui favorisera l'intimité de la partie non bâtie.

Préférer une implantation qui ouvrira la construction vers le sud avec une orientation des pièces à vivre dans cette même direction et les espaces tampons vers le nord.

Favoriser les constructions mitoyennes qui permettront d'économiser de l'énergie en diminuant la surface en contact avec l'extérieur et laisseront plus d'espace extérieur disponible, pour le jardin ou pour une éventuelle extension.

Inscrire la construction dans le relief plutôt que d'adapter ce dernier à un modèle de construction qui négligerait le paysage.

Apprécier l'impact visuel de la construction et trouver des solutions pour réduire ce dernier (créer les haies et clôtures en harmonie avec l'habitation, rechercher certains alignements avec les constructions voisines).

Orienter les pièces à vivre pour profiter au maximum de l'ensoleillement en privilégiant une ouverture vers le sud pour le salon par exemple et au nord pour les pièces de services (entrée, atelier etc.)

Conserver des possibilités d'extension pour permettre de faire évoluer la construction selon les besoins.

Considérer la croissance des végétaux, l'impact qu'ils auront sur les vues, l'arrivée de lumière et l'entretien qu'ils demandent.

Apporter un soin particulier à la gestion à la parcelle des eaux de ruissellements grâce aux végétaux mais aussi avec l'existence de noues.

Le CAUE peut vous accompagner dans cette étape essentielle de votre projet en vous permettant de rencontrer gratuitement un architecte.

[www.caue-sarthe.com/IMG/pdf/bienimplanter.pdf](http://www.caue-sarthe.com/IMG/pdf/bienimplanter.pdf)



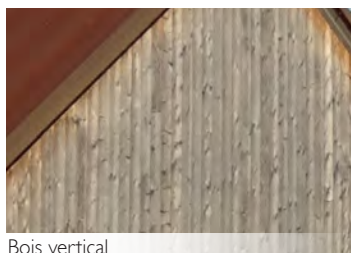
# LE BÂTI AGRICOLE

8



Des extensions successives en continuité avec le volume initial (Lavilleteville)

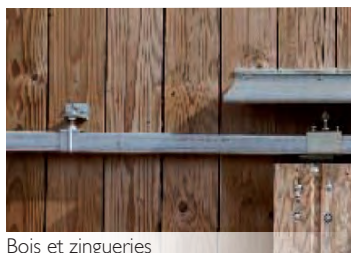
**Le bâti agricole est une composante essentielle du paysage et de la vie du Vexin-Thelle. L'intégration de ce bâti doit être particulièrement soignée, que ces bâtiments gardent leur usage initial ou qu'ils connaissent une seconde vie.**



Bois vertical



Mur et couverture brun-rouge



Bois et zingueries



Terre cuite



Enduit et bac acier



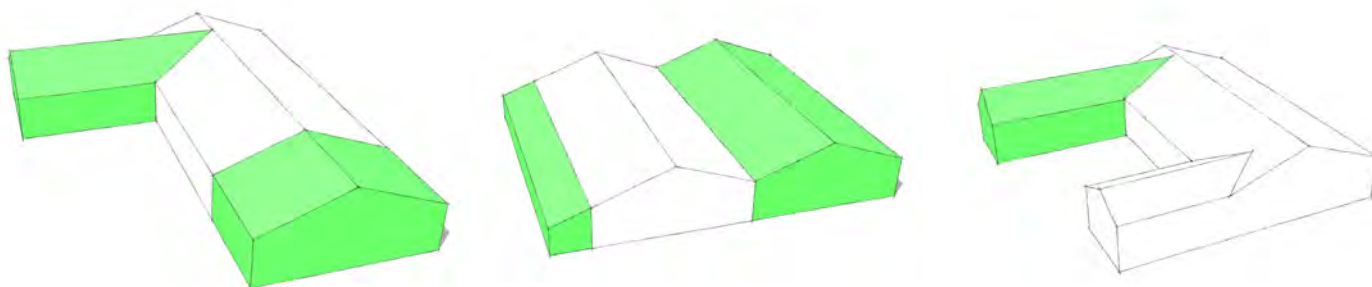
Toile et tôle ondulée



Des arbres accompagnent le bâti dans l'environnement (Délincourt)



Un agrandissement en continuité du volume existant (Tourly)



Les agrandissements pourront se faire en continuité de l'existant selon la disposition la moins impactante pour le paysage.

### Pour le bâti à usage agricole

Prendre contact avec la Mairie pour connaître les dispositions réglementaires concernant la constructibilité dans la commune et sur le terrain envisagé.

Préserver les perspectives en entrée de village ou de hameaux, en évitant une implantation qui ferait écran entre la silhouette de la commune et le paysage.

Utiliser la **végétation** pour offrir une intégration au bâti dans le paysage. Éviter cependant l'aspect "mur végétal".

**Préférer un bâtiment en prolongement de l'existant** plutôt qu'éloigné du reste des constructions.

**Veiller à ordonnancer les ouvertures sur les toits** qui sont souvent très visibles dans le bâti agricole.

Intégrer le bâti à la pente le cas échéant, éviter de lui donner un aspect de surplomb.

**Unifier la silhouette de plusieurs bâtiments** par des liens paysagers tels des alignements d'arbres ou des haies libres.

**Privilégier des couleurs chaudes, couleur terre** ou des gris colorés pour les façades.

Préférer un revêtement bois et des couleurs soutenues mates.

### La réhabilitation vers une autre fonction

**Vérifier l'état général de la grange** comme pour toute réhabilitation, l'état des murs, de la charpente, des fondations etc.

**Observer les ouvertures existantes.** Elles rythment la façade et leurs emplacements pourront être conservés.

**Rendre à la construction son aspect original** en conservant les éléments patrimoniaux caractéristiques : pignons, ferronneries, matériaux.

**Traiter chaque matériau séparément selon sa nature** : adhérence de l'enduit, rejointoiement des briques ou des silex, réparation des pierres, etc.



Habitation contemporaine reprenant la forme d'une grange (Jeantes)

Architecte : Henk & Jean-Bernard HUNINK



Portes coulissantes pour un usage pratique (Liancourt-St-Pierre)

Le CAUE vous permet de rencontrer gratuitement un architecte pour l'évolution de votre bâti agricole.

[www.caue60.com](http://www.caue60.com)

<http://patrimoine-environnement.fr/un-nouveau-guide-pour-lamelioration-des-paysages-agricoles/>



# LA RÉHABILITATION

10



Grange convertie en locaux de séminaire (Boissy-le-Bois)

Architecte : Laurent BRELIÈRE

**La rénovation du bâti existant participe à la sauvegarde du territoire en limitant l'apparition de constructions en l'état de ruine. La réhabilitation doit prendre en compte certains critères et peut être l'occasion de donner un aspect plus contemporain à un bâtiment tout en lui apportant de meilleures performances énergétiques.**

Architecte : Claude BARRY



Création d'une verrière dans un volume traditionnel

(Oudeuil)



Habitat traditionnel aux façades entretenues, enduites (Fresnes-l'Eguillon)



Reconversion d'un équipement public

(Chaumont-en-Vexin)



## Avant de lancer des travaux de réhabilitation

**Prendre contact avec la Mairie.** La modification de l'aspect d'une construction nécessite une déclaration préalable de travaux, l'augmentation de la surface habitable peut également nécessiter un permis de construire et l'intervention d'un architecte. Les changements intérieurs ne nécessitent pas de déclaration tant qu'ils n'ont pas d'impact extérieur ou de changement d'affectation.

**Faire établir, par un expert, un diagnostic** du bâti, notamment pour l'étanchéité de la toiture, la stabilité des murs et de la charpente, l'état d'éventuelles fissures, des enduits, des menuiseries, ainsi que l'état général de l'intérieur de la construction.

**Coordonner la réhabilitation de l'existant avec l'ajout d'extensions** pour obtenir un projet cohérent.

**Analyser les caractéristiques faisant l'identité du bâti** pour conserver les éléments clés et s'en inspirer dans le projet de réhabilitation.



Extension reprenant les matériaux locaux

(Belgique)

Architecte : Rolinet & associés

## La réhabilitation thermique

**Se renseigner sur les éventuelles aides financières** notamment les actions spécifiques et les aides de l'Etat pour l'isolation, selon les travaux envisagés.

**Privilégier les matériaux traditionnels** pour leurs qualités thermiques assurant une harmonie avec l'environnement.

**Envisager les travaux d'isolation avant ceux associés à un changement du système de chauffage.** Le système de chauffage devra s'adapter au bâtiment isolé pour atteindre son meilleur rendement.

**Isoler en priorité les zones qui perdent le plus de chaleur** (souvent les toitures, fenêtres et plancher des sous-sols).

**Envisager le recours à un architecte** qui donnera accès à un savoir-faire et à une garantie de responsabilité décennale.

**Faire appel à un ingénieur** en cas de modification de la structure de la construction.



Pigeonnier dont les pierres calcaires ont été rejointoyées (Fay-les-Etangs)

Architecte : Etienne PONCELET



Traitement de façade contemporain et intégré

(Montjavoult)



Mise en valeur d'une construction traditionnelle

(Beauvais)

**Le CAUE vous permet de rencontrer gratuitement un architecte** pour vous accompagner dans la transformation de votre patrimoine. [www.urbinfos.com/renovation-energetique/credit-impot-developpement-durable-cidd-aide-renovation-energetique-2.html](http://www.urbinfos.com/renovation-energetique/credit-impot-developpement-durable-cidd-aide-renovation-energetique-2.html)  
[www.adil60.org](http://www.adil60.org)



# EXTENSIONS & ANNEXES

12



Une extension contemporaine et discrète adossée au mur de clôture

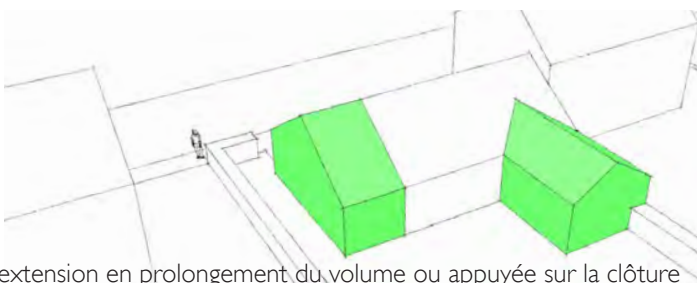
(Vaudancourt)

**Les extensions, annexes et vérandas sont des solutions permettant d'obtenir une surface plus importante sans déménager. Cependant ces "ajouts" peuvent avoir un impact non négligeable sur le paysage ou sur l'aspect de la construction. Il est donc nécessaire de ne pas négliger la qualité de ces constructions et de réfléchir à leur insertion tout en respectant les règles qui y sont associées.**



Véranda accolée au mur de pierre calcaire

(Chaumont-en-Vexin)



Une extension en prolongement du volume ou appuyée sur la clôture



Création d'une baie lumineuse sur une ancienne annexe

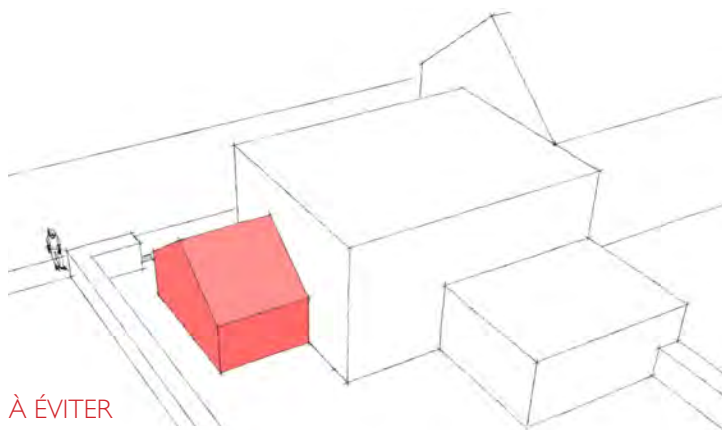
(Jaméricourt)

Architecte : Roger BERTRAND



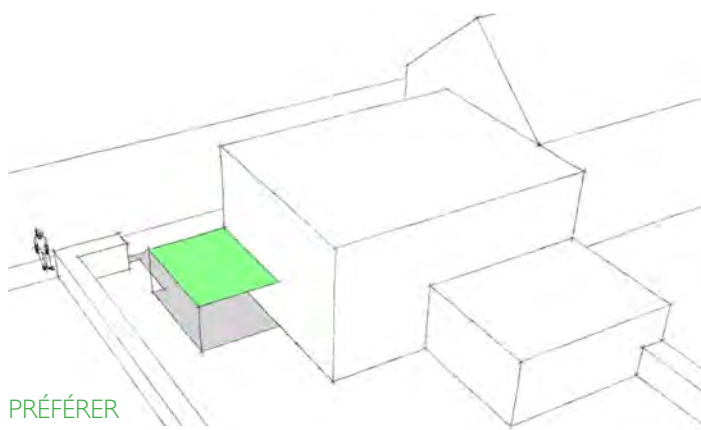
Une couleur sobre pour l'intégration

(Fresnes-l'Eguillon)



### À ÉVITER

Le garage ne peut être pensé comme un volume à part...



### PRÉFÉRER

... mais peut être un simple abri ouvert, sans mur

## Avant d'envisager l'aspect de la construction

Se renseigner en Mairie sur les surfaces d'extension ou d'annexe possibles sur la parcelle et sur les règles d'implantation.

Veiller à respecter les contraintes réglementaires liées aux extensions et annexes telles que les règles de recul, la réglementation thermique selon la surface, les procédures telles que les permis de construire ou les déclarations préalables.



Habitation contemporaine accompagnée d'un abri ouvert. (Paluel)  
CoBe Architecture & Mutabilis



Une extension sobre alliée à une isolation de la façade (Chartres)

Prévoir dans le budget de l'opération une isolation de l'enveloppe de l'ensemble de l'habitation pour ne pas créer un déséquilibre entre une extension très bien isolée et une partie principale de l'habitat déperditive.

Envisager une écriture architecturale plus contemporaine pour les extensions et les annexes (matériaux et formes). Il est possible d'utiliser des matériaux locaux tout en ayant une extension plus contemporaine.

## Pour les extensions

Prévoir le développement de l'extension en prolongement de la construction avec une volumétrie s'inscrivant en continuité de l'existant.

Envisager la possibilité d'une terrasse au-dessus de l'extension ou d'une toiture végétalisée pour un plus grand confort de l'habitat ([se renseigner en Mairie](#)).

Apporter un soin particulier à la jonction entre l'habitation et son extension.

## Pour les annexes

Intégrer l'annexe à un des murs de clôture lorsque cette dernière n'est pas rattachée à la construction principale.

## Pour les garages

Préférer une structure légère, type abri, qui limitera l'impact visuel de cet élément et évitera d'en faire une pièce supplémentaire qui obligerait un stationnement sur l'espace public.

Le CAUE peut vous accompagner dans cette étape d'évolution de votre habitat en vous permettant de rencontrer gratuitement un architecte. Il est possible de contacter le CAUE pour prendre rendez-vous.

[www.caue60.com](http://www.caue60.com)



# LES CLÔTURES

14



Mur composite (briques et moellons) clôturant un espace public

(Fresnes-l'Eguillon)

Architecte : Roger BERTAND

**Les clôtures marquent les limites séparatives des habitations. Leur cohérence donne une identité à une commune. La multiplicité des clôtures qui va de paire avec l'utilisation d'espèces végétales banalisées comme le thuya crée des espaces hétéroclites et souvent sans charme dans les nouveaux quartiers.**

ARVAL Architecture



Palissade de bois accompagnée d'une haie libre

(Loconville)



Une clôture composée de murs bahut surmontés de fines ferronneries, de piles en briques et d'un portail ajouré

(Loconville)

Architectes : Diagonal, ALMA28, Archigone



Ferronneries contemporaines formant une clôture

(Mignières)



## Avant d'entreprendre la construction d'un mur de clôture

Vérifier auprès de sa mairie la nécessité du dépôt d'une déclaration préalable de travaux pour édifier une clôture. Cette déclaration est obligatoire dans la plupart des cas. Vérifier également la hauteur autorisée dans le quartier par les documents d'urbanisme. Un règlement de clôture peut également être élaboré par la commune.

**Envisager l'absence de clôture ou de haie** particulièrement lorsque l'habitation reste proche de l'espace public.

## Les clôtures

**Intégrer les accessoires** tels que les boîtes aux lettres, interphone et compteurs à la clôture en veillant à une insertion visuelle discrète.



Lotissement sans clôture (Gouvieux)

Architecte : Jean-Pierre CORNET



Clôture contemporaine de gabions calcaires (Magny-en-Vexin)

**Observer les murs d'enceinte ou de clôture des constructions anciennes** ainsi que les matériaux locaux qui sont utilisés pour s'inscrire dans une certaine continuité tant au niveau de la hauteur, que des matériaux et de leur agencement.

**Conserver les anciens murs** de pierre de taille, de brique, de moellon, de silex a nu sans appliquer un enduit couvrant l'ensemble de la surface.

Entretien des harpages et les couronnements pour le maintien de la structure des murs.

## Les portails

**Harmoniser la couleur du portail** avec celle des clôtures et des menuiseries de la construction.

**Conserver la même hauteur pour le portail** et le reste de la clôture.

**Envisager l'utilisation de forme droite**, pour le choix des portails, portillons et grilles.



Chemin sinueux entre murs calcaires protégés par des couronnements en tuiles mécaniques ou en appareillage de pierres (Vaudancourt)

**Le CAUE peut vous conseiller dans les choix de matériaux, de hauteur pour vos clôtures et d'essences pour vos haies**

[caue28.org/sites/default/files/pages-fichiers/I0\\_affiche\\_cloture.pdf](http://caue28.org/sites/default/files/pages-fichiers/I0_affiche_cloture.pdf)



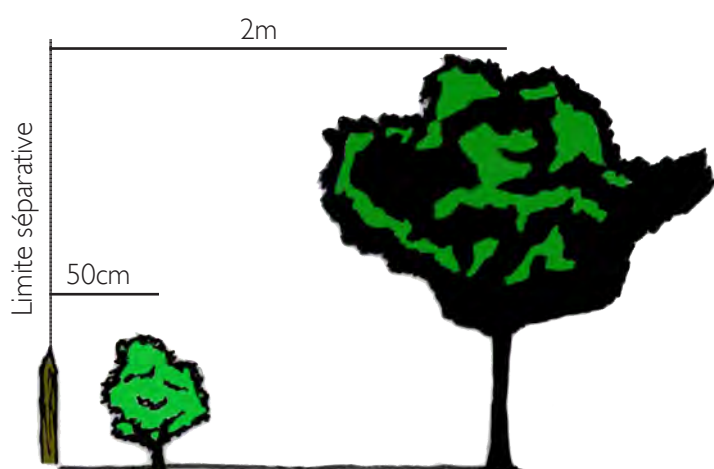
# HAIES & PLANTATIONS

16



Arbre isolé participant à l'identité du territoire (Jaméricourt)

**Les haies, les arbres isolés ou les plantations en pied de mur sont des composantes du paysage urbain. Ils constituent des éléments du domaine privé qui influencent fortement l'espace public et qui permettent d'apporter une unité paysagère au sein même de la commune.**



Respecter une distance minimale de **50cm** pour les arbustes de **moins de 2m**, et une distance de **2m** pour les arbres de **plus de 2m**.

Respecter la distance entre le pied de l'arbre ou de l'arbuste et la limite de propriété (Art 672 Code Civil)



Fleurissement en pied de mur égayant la façade (Vaudancourt)



Aubépine



Noisetier



Houx



Charme





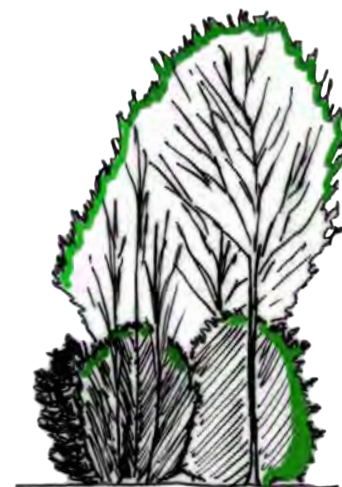
Pommier en arbre d'agrément (Vaudancourt)



Haie taillée



Haie libre



Haie brise-vent

### Avant de choisir une espèce végétale

Envisager l'absence de clôtures ou de haies particulièrement lorsque l'habitation reste proche de l'espace public.

Se faire accompagner d'un paysagiste ce qui permettra une meilleure intégration paysagère et d'adapter l'entretien nécessaire des végétaux aux besoins du propriétaire.



Campanule



Sedum



Hellebore



Euphorbe



Érable



Hêtre



Tilleul



Sorbier

### Les haies

Préférer des haies libres combinant plusieurs essences pour un aspect plus naturel qui évitera l'aspect "mur végétal" et qui sera plus résistant qu'une haie monospécifique (une seule espèce).

Éviter les essences banalisées telles que les haies de thuyas ou de lauriers et préférer des essences locales : houx, troène, aubépine, noisetier, charme commun ou érable champêtre par exemple.

Envisager l'aspect des végétaux au fil des saisons, la couleur de leurs bois, leurs fleurs, leurs fruits et leurs feuillages.

### En pied de mur

Préférer des arbustes et des vivaces en pied de mur pour l'esthétisme des façades.

Privilégier les paillages naturels plutôt que les géotextiles.

Choisir une couleur dominante pour ces plantations qui peut être complétée par un camaïeu ou une seconde couleur : achillée, anémone, astilbe, campanule, delphinium, euphorbe, géranium vivace, graminée, hélianthe, hellebore, hosta, lilium, lichnis, persicaire, phlox, rudbeckia, sedum, etc.

### Les arbres isolés

Conserver les arbres remarquables qui constituent un élément identitaire pour le territoire. Ils renseignent sur les pratiques agricoles locales et sur la nature des sols.

Effectuer un élagage approprié pour conserver la silhouette de ces arbres avec une taille douce sur les branches de petit diamètre ne réduisant le volume que d'un tiers.

Préférer des espèces adaptées au territoire : érable, châtaignier, hêtre, noyer, chêne, saule, sorbier, tilleul etc.

Le CAUE peut vous conseiller dans les choix de matériaux, de hauteur pour vos clôtures et d'essences pour vos haies



# LES OUVERTURES

18



Réhabilitation d'un bâtiment en pierre conservant les tableaux des ouvertures d'origine

(Serans)

**Les ouvertures sont un élément essentiel de l'habitation, fournissant lumière, chaleur, aération ainsi qu'une vue sur l'extérieur. Alors que pour les constructions anciennes, les dimensions des ouvertures restaient contenues, aujourd'hui les progrès techniques offrent de plus grandes possibilités. Les baies doivent s'intégrer à la composition générale de la façade.**

Architecte : OPUS 5

Architecte : Jean-Pierre CORNET



Réhabilitation d'une baie d'un mur de pierre (Louviers)



Panneaux bois coulissants (Magny-en-Vexin)



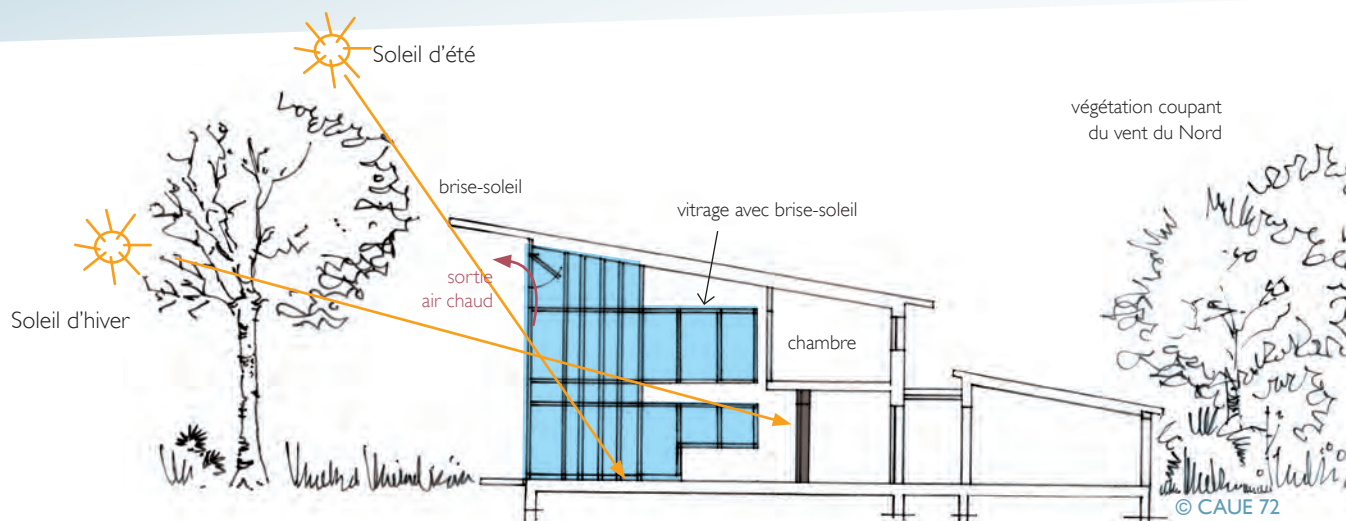
Des percements traditionnels composant la façade (Boury-en-Vexin)

Architecte : Arnaud COUTINE



De larges ouvertures pour un confort intérieur (Lamorlaye)





### Avant de percer de nouvelles ouvertures

**Prendre contact avec la commune pour effectuer une déclaration préalable de travaux lorsqu'une ouverture est créée.**

Cette démarche est également nécessaire pour un changement de fenêtre ou de volet lorsque ce dernier n'est pas réalisé à l'identique.

**Observer le dessin des ouvertures sur les constructions anciennes et modernes** en portant une attention particulière sur le rythme qu'elles donnent à la façade.

Architectes : Fabrice VINEY



Ouvertures en angles pour une meilleure luminosité (Compiègne)

Architecte : Olivier BRIÈRE



De grandes baies vitrées pour des volumes lumineux (Compiègne)

### Les constructions neuves

**Veiller à respecter la proportion de surface vitrée indiquée par la réglementation thermique** en cours. En effet la RT 2012 indique qu'au moins 1/6 de la surface habitable doit être reportée en ouverture sur les façades.

**Privilégier les ouvertures larges orientées vers le Sud**, qui apporteront plus de lumière et de chaleur à la construction et permettront des économies d'énergies.

### L'entretien pour le bâti ancien

Les fenêtres sont traditionnellement à 2 vantaux ouvrant à la française.

**S'inspirer des ouvertures d'origine**, de leurs proportions et de leurs matériaux pour une composition harmonieuse des percements sur la façade d'une maison ancienne.

**Peindre les menuiseries plutôt que les vernir**, en profiter pour harmoniser leur couleur avec celle de la façade, de la clôture et des éléments de détails, tels les boîtes aux lettres et les éléments de ferronneries.

**Veiller à conserver les modénatures** (proportions et disposition de l'ensemble des moulures qui caractérisent une façade) en gardant l'aspect original des encadrements de fenêtres. Notamment, penser à préserver linteaux et appuis souvent en pierres calcaires ou briques.

**Conserver les volets en bois à deux battants.**

**Éviter les écharpes en Z**, préférer 2 ou 3 barres horizontales selon les dimensions des volets.

**Compenser par une bonne ventilation**, dans le cas d'un remplacement des fenêtres qui améliore l'isolation mais atténue le renouvellement d'air.

**Le CAUE vous permet de rencontrer gratuitement un architecte** pour la création ou la réhabilitation de vos ouvertures. [www.caue60.com](http://www.caue60.com)  
[www.urcaue-paysdelaloire.com/Comment-concevoir-sa-maison.html](http://www.urcaue-paysdelaloire.com/Comment-concevoir-sa-maison.html)

# CONSTRUCTIONS MAISONS NEUVES

20



Maison contemporaine reprenant le volume et la forme d'une construction traditionnelle

(Fleury)

Architecte : Joël BONNARD

**La construction d'une maison correspond à des besoins personnels qui varient selon les époques. C'est pourquoi les constructions neuves doivent adopter une architecture d'aujourd'hui pour répondre aux nouvelles exigences de confort tout en s'adaptant à l'environnement.**



Mur verrier



Zinc et terre cuite

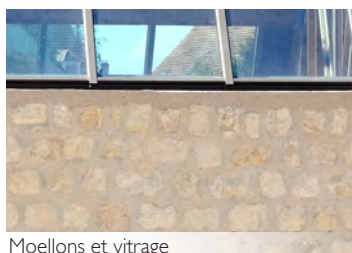


Usage du bois pour une construction contemporaine

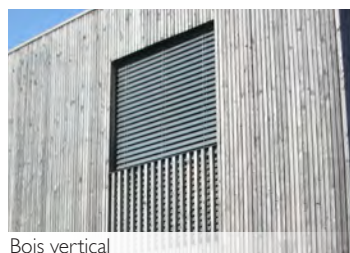


(Délincourt)

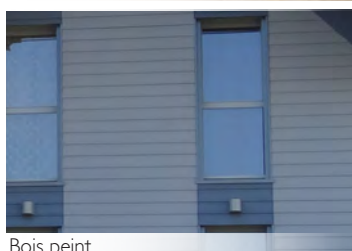
Architectes : PERCHE & BOUGEALT



Moellons et vitrage



Bois vertical



Bois peint



Blocs pierres calcaires sans mortier



Une forme et des matériaux traditionnels

(Aisne)



## Avant d'acheter un terrain et de faire construire

Prendre contact avec la Mairie pour connaître les dispositions réglementaires concernant la constructibilité dans la commune et sur le terrain envisagé.

Définir ses besoins en tant qu'usager, le nombre de pièces, leurs connexions entre elles, leurs ouvertures sur l'extérieur. Plus le programme de la construction sera précis, plus les choix constructifs seront aisés.

Se renseigner sur les risques naturels et technologiques qui peuvent impacter le terrain.

Se faire accompagner par des professionnels du cadre de vie, architecte, urbaniste et paysagiste pour lever des doutes.

Architecte : Lionel MOODE



Offrir un maximum d'ouverture vers le jardin (Neuville-Bosc)

Architecte : Bruno VIALLE



Une construction qui valorise son environnement (Cuigy-en-Bray)

## Penser à l'intégration du projet

Observer et analyser l'environnement bâti, notamment les hauteurs et le volume des constructions pour s'en inspirer.

Considérer les éléments naturels en vis-à-vis de la future construction, ils pourront guider les vues à privilégier.

Prendre en compte la végétation existante pour révéler les formes de l'architecture de la maison.

Privilégier l'accès du terrain, en se renseignant sur les voiries existantes et à venir, pour favoriser une implantation de proximité.

Vérifier les conditions de raccordement aux différents réseaux : gaz, électricité, eau, assainissement (autonome ou collectif) et téléphone.

Rechercher une cohérence entre les matériaux utilisés et la forme que prendra la construction.

## Des règles à respecter

Se renseigner auprès de la Mairie des règles de prospect, implantation, hauteur et volume notamment les indications présentes dans les documents d'urbanisme ; POS, PLU ou carte communale.

Vérifier si le terrain est situé dans un site classé ou inscrit, ou à proximité de monuments historiques.

Observer et s'informer sur les différentes contraintes qui peuvent exister : servitudes et droits de passage, nuisances sonores ou olfactives, évolutions possibles du paysage environnant etc.

Respecter les normes énergétiques (en cours en 2014), la RT 2012 qui visent à des constructions bio-climatiques, c'est-à-dire qui sont capables d'emmagasiner la chaleur et de la conserver lors des saisons plus froides, mais également de rester fraîches en période estivale.

Le CAUE vous permet de rencontrer gratuitement un architecte pour vous conseiller dans vos démarches et vos choix architecturaux, urbains et paysagers.

[www.caue60.com](http://www.caue60.com)

<http://www.urcaue-paysdelaloire.com/Comment-concevoir-sa-maison.html>





Cette charte a été réalisée à la demande de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle, par le CAUE de l'Oise et approuvée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise.

**Communauté de Communes du Vexin-Thelle** : 6 Rue Bertinot Juel Espace Vexin-Thelle n°5,  
60 240 CHAUMONT-EN-VEXIN 03 44 49 15 15

**CAUE de l'Oise** : 4 rue de l'Abbé du Bos 60 000 BEAUVAIS, 03 44 82 14 14

**STAP - Architecte des Bâtiments de France** : Palais National 60 200 COMPIEGNE 03 44 38 69 40

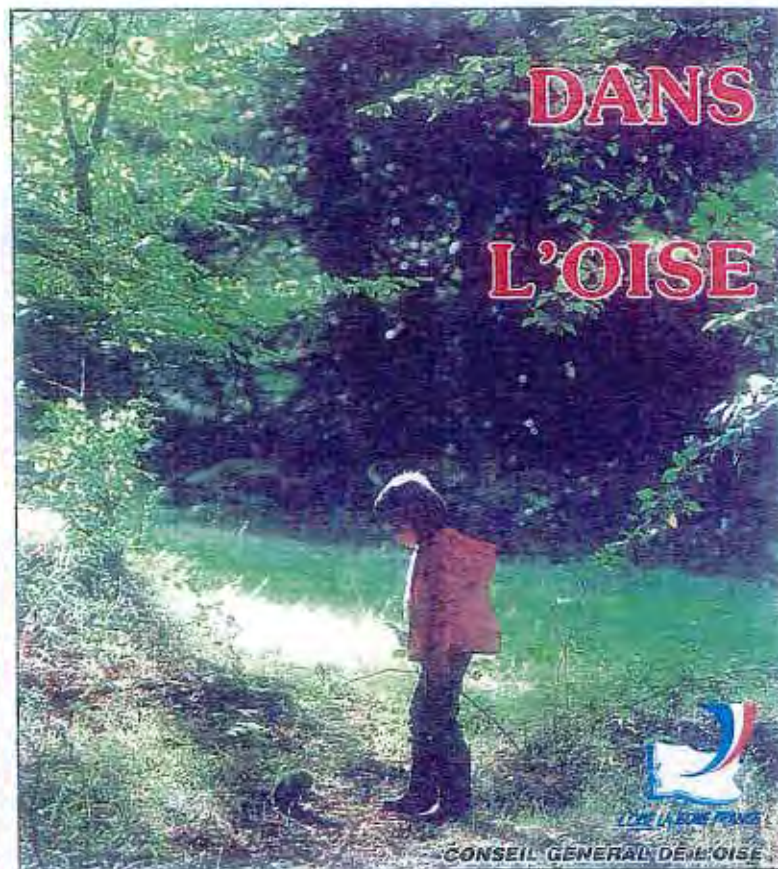
**ADIL** de l'Oise : 36 Rue Jean Racine, 60 000 BEAUVAIS, 03 44 48 61 30

**CAL PACT** de l'Oise : 28 rue du Pont d'Arcole, 60 000 BEAUVAIS, 03 44 02 21 93

**Maisons Paysannes de l'Oise** : 16 rue de l'Abbé Gellée, 60 000 BEAUVAIS, 03 44 45 77 74

**Ordre des Architectes de Picardie** : 15 rue Marc Sangnier, 80 000 AMIENS, 03 22 92 06 83





une méthode, des idées, proposées par :

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme  
et de l'Environnement de l'Oise

Coopérative Forestière de l'Oise et  
de l'Île de France - Bois Forêt

Syndicat des Propriétaires Forestiers Sylviculteurs de l'Oise



## POUR LA MAISON, LE VILLAGE, LA VILLE

### Des haies écologiques pour remplacer le "béton vert"



Les clôtures artificielles  
toujours sur les limites  
extrêmes du terrain.

Les alignements de cupressus ou de thuja.

Les haies uniformes  
ou laurier-palmier.

Les arbres et arbustes  
uniquement ornementaux,  
sans caractère régional.

Des bandes boisées associant arbres et arbustes  
avec une majorité d'espèces du pays.

#### A PRÉFÉRER



Contre le vent et la vue, des haies brise-vent  
à base d'arbres réceptifs et d'arbustes persistants.

Des haies taillées de mélange  
associant des arbustes feuillus,  
persistants et caducs.

Des bouquets d'arbres ou  
d'arbustes pour rompre les  
grandes longueurs de haies.

Des haies parfois en  
retrait par rapport  
aux limites du terrain.

En façade, des haies libres de préférence  
aux haies taillées, à base d'arbustes caducs  
et persistants, à floraisons échelonnées.

Le "béton vert", ce sont ces haies stan-  
dardisées de cupressus, thuya et laurier-palmier,  
que l'on rencontre en toutes régions. Des haies  
sans lien avec le paysage naturel, souvent ren-  
forcées par des clôtures artificielles trop  
rigides.

C'est le "jardin passe-partout" !

AU CONTRAIRE...

...par leur mélange d'espèces, les haies com-  
posées donnent un caractère champêtre  
à votre jardin. Ces haies intègrent votre mai-  
son, votre lotissement ou tout autre bâtiment  
et équipement, dans le paysage environnant,  
tout en contribuant à votre bien-être.

C'est le "jardin du pays".

#### Un exemple réalisable

Les haies de ce  
jardin (haie taillée,  
haie libre, brise-  
vent, bande boisée)  
sont à peu près cer-  
tes dont les compo-  
sitions sont don-  
nées par la page  
centrale dépliable  
de ce guide.

En 5 à 7 ans, à  
partir d'un terrain  
nu, voici ce que  
vous pouvez réali-  
ser à partir des  
idées et schémas  
de ce guide.

### Le nouveau visage des lotissements : un urbanisme vert

Les arbres et les haies devraient servir de liaison verte dans l'agglomération : il faut donner l'impression que les maisons ont  
été placées parmi des arbres et massifs boisés existants, ou mieux favoriser les projets de préverdissement (planter avant de bâtir).

Les arbres à grand développement sont plantés  
de préférence sur les façades sans fenêtres.

Des bandes boisées à base d'espèces  
du pays séparent les jardins.



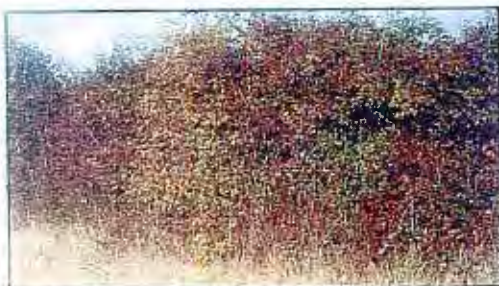
Des haies composées et des clôtures  
naturelles créent l'unité du lotissement.

Des haies taillées ou semi-libres bordent  
de temps en temps les sentiers piétons.

Des arbres isolés ou en bouquets ombragent  
les espaces de promenade et de jeu.



## AUJOURD'HUI, DES HAIES ÉCOLOGIQUES



A l'image des haies naturelles, haies "champêtres" ou "hucagères".



...les haies d'aujourd'hui sont des "haies composées", à base d'espèces variées :

ce sont des ASSOCIATIONS VÉGÉTALES.

Ces espèces sont d'abord celles du pays, les arbres et arbustes des haies et des bois d'alentour. Mais ce sont aussi les nombreuses espèces des parcs et jardins, qui s'associent parfaitement en haies. C'est l'ASSOCIATION des espèces, bien plus que le CHOIX de telle ou telle espèce, qui donne à la haie son caractère "naturel" et "champêtre".

### Les quatre avantages de la variété :

#### 1 - Un meilleur équilibre écologique



Les feuillages, les fleurs et les fruits variés...



...abritant et nourrissant des insectes utiles et nombreux.



...qui nourrissent une grande variété d'oiseaux et autres animaux.



#### 2 - Une meilleure résistance aux maladies et au gel

Les haies de cypressus et thuya sont actuellement l'objet de fortes attaques parasitaires en toutes régions.

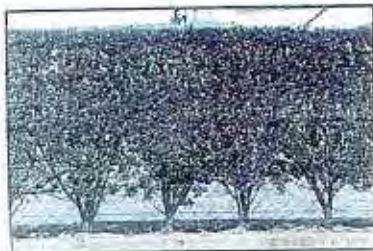
#### 3 - Une meilleure intégration au paysage environnant

Les haies de feuillus variés, caducs et persistants, se relient naturellement aux haies et boisements voisins.

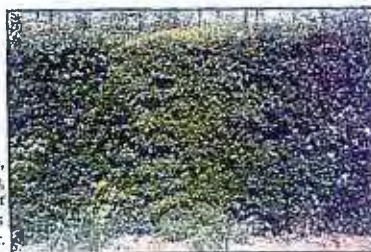


#### 4 - Un meilleur garnissage

Avec une seule espèce, la base se garnit plus difficilement, et a tendance à s'éclaircir, surtout avec certaines espèces comme le troène.



Avec plusieurs espèces, le garnissage est plus homogène, certaines espèces aptes à ramper complétant celles qui prêtent à monter.



## POUR LA CAMPAGNE, son environnement, ses activités...

Face aux tempêtes, inondations, pollutions, ennemis des cultures...

les freins de l'ARBRE et de la HAIE

CONTRE LES TEMPÊTES : des brise-vent autour des fermes et des maisons rurales

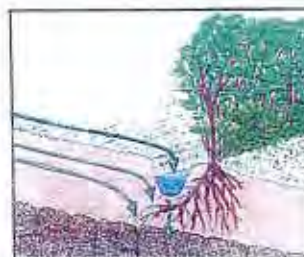


Nouvelle ceinture complète de la ferme.

Il suffit de réduire de 15 à 20% la vitesse du vent pour supprimer ses effets destructeurs. C'est le rôle des brise-vent et bandes boisées.

Mais pour une protection vraiment efficace, il faut une ceinture complète de la ferme.

POUR RETENIR L'EAU, la terre, les pollutions : les précieux "BOISEMENTS DE CEINTURE"



Les haies, fossés, talus et boisements installés en rupture de pente font une limite entre le plateau agricole et les vallées (Photo de droite).

Ces obstacles boisés sont précieux : en retenant l'eau, ils atténuent la soudaineté des crues, ils retiennent la terre érodée, et bloquent une partie des polluants agricoles (résidus d'engrais, de lisier, de pesticides) : les fossés les amènent, les racines des arbres les absorbent.



Boisement de ceinture

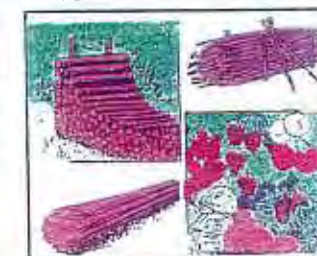
LES ÉQUILIBRES BIOLOGIQUES : indispensables à l'agriculture



Les haies et lisières de bois abritent une flore et une faune variées et en équilibre, qui participe à la lutte contre les ennemis des cultures, même lorsque cette lutte biologique est insuffisante à elle seule.

Les haies et bosquets peuvent être productifs : bois de chauffage, bois d'œuvre, piquets de clôture, fruits secs, petits fruits, gibier. Une production qui pour le bois devient importante en période d'énergie chère.

BOIS, FRUITS SECS, GIBIER... des suppléments - une réserve



OÙ PLANTER ? VOICI DES EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS :





# PLANTER UNE HAIE, UNE NOUVELLE METHODE :

# jeunes plants - travail du sol - paillage - arrosage

Comment réussir la plantation de votre haie, et

obtenir une croissance spectaculaire de vos plants ?



1 et 2 - **PLANTEZ DES "JEUNES PLANTS"**, à racines nues, photo 1 (surtout pour les caduques) ou en godets, photo 2 (surtout pour les persistants). Ces "jeunes plants" ont un potentiel de reprise et de croissance maximal qui leur permet de rattraper et de dépasser en 2 à 4 ans des forts sujets achetés 5 à 20 fois plus cher. C'est l'un des secrets de réussite les plus ignorés du public !

3 - **METTEZ EN JAUGE** les plants dès réception. L'idéal est un tas de sable à l'ombre, au Nord. Étalez les plants dans des sillons (et non le paquet de plants liés). Et noyez les godets dans le sable sans les dépoter. Arrosez abondamment : le sable filtrant retient juste l'humidité qu'il faut sans risques d'asphyxie.

4 et 5 - **FISSEZ PROFONDÉMENT LE SOL** pour briser la "sangle" tassée et favoriser la descente des racines. Mais évitez les labours trop profonds qui ramènent en surface la terre argileuse du fond. L'idéal : un passage d'outil à dents profondes derrière tracteur (photo 4 et dessin A).

Pour les plantations de faible longueur, ou chaque fois que l'accès du tracteur n'est pas possible, un bon bêchage manuel (photo 5), profond mais sans ramener non plus en surface la couche profonde, aboutit au même résultat.

6 - **AFFINEZ LA SURFACE** par un ou plusieurs passages de motoculteur ou autres instruments rotatifs ou vibrants derrière tracteur. Ne jamais travailler un sol trop humide. Ne pas broyer non plus les mauvaises herbes vivaces comme le chiendent. Préférer les extirpages et hersages, plusieurs fois en périodes sèches.

7 - **DRESSEZ LA SURFACE** au râteau en donnant au sol un profil légèrement concave (dessin B). Ce profil en creux permettra une bien meilleure récupération de l'eau de pluie ou d'arrosage par les plants. Surtout pas de profil bombé qui éloignerait des plants l'eau de pluie.

8 à 16 - **PLANTEZ SUR FILM PLASTIQUE NOIR**. Ce film :

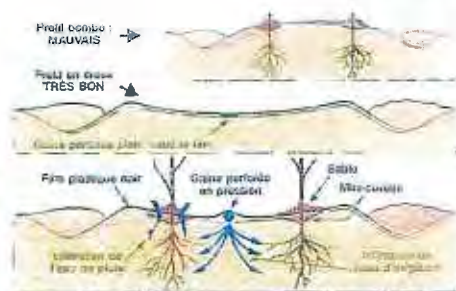
- empêche la croissance des mauvaises herbes,
- maintient au niveau du sol une atmosphère chaude et humide (effet de serre),
- empêche le croûtage de la terre qui reste meuble et aérée,
- en définitive **DOUBLE** pratiquement la croissance dès la première année.

Mais pour agir ainsi, ce film doit être parfaitement utilisé :

DESSIN A



DESSIN B DESSIN C



8 - **OUVREZ DEUX SILLONS** destinés à recevoir les bords du film. Espacez entre les deux cordons : la largeur du film moins 40 cm (20 cm de film gâtées de chaque côté).

9 - **DÉROULEZ LE FILM** : n'employer que du film "SPECIAL HAIES" de 80 microns d'épaisseur, fait pour résister 4 à 5 ans minimum sans se craqueler.

10 - **FIXEZ LE FILM** aux 4 extrémités en le tendant très fort à l'aide de 4 petits piquets et ficelles. Cette fixation élastique est indispensable.

11 - **ENTERREZ LES BORDS DU FILM** de chaque côté, en exerçant avec les pieds une forte tension latérale et en le recouvrant de terre bien tassée.

12 - **PRALINEZ LES RACINES** des plants "à racines nues" avec une bouillie faite de 1/3 d'eau, 1/3 d'argile et 1/3 de bouse de vache fraîche. Un "pralin" du commerce peut aussi convenir. Pour les godets, les plonger quelques minutes dans un seau d'eau avant de les "dépoter".

13 - **PLANTEZ** soit au transplantoir (photo), soit à la tranche (dessin C), tassez et arrosez aussitôt. Cette plantation crée dans le sol une mini-cuvette (dessin B) qui favorisera pluie et arrosage, malgré le chargement de sable (photo 15).

14 - **PLACEZ UNE COLLERETTE** autour du collet de chaque plant, **SOUS** le film, afin d'éviter la levée de mauvaises herbes au pied des jeunes plants. Bien placée, cette collerette (carré de plastique de 30 x 30 cm) supprime tout desherbage au cours des années suivantes.

15 - **MAINTENEZ FILM ET COLLERETTE** par une pelletée de sable, qui, tout en évitant à l'air chaud et humide de quitter le dessous du film, permet à l'eau d'arrosage ou à la pluie de s'infiltrer.

16 - **POUR L'ARROSAGE**, une gaine souple perforée peut être placée **SOUS** le film, avant la pose de celui-ci (dessin B). Cette gaine est tendue aux deux extrémités sur deux petits piquets, et reliée par un raccord à un simple tuyau d'arrosage.

Enfin, pour éviter l'envahissement rapide des bordures, **PAILLEZ** abondamment 50 cm de large de chaque côté du film.





## DES TECHNIQUES AUX RÉSULTATS ÉTONNANTS !



Un exemple dans un lotissement :  
l'évolution d'une haie-clôture, libre  
puis taillée, avec étage supérieur for-  
mant brise-vent.

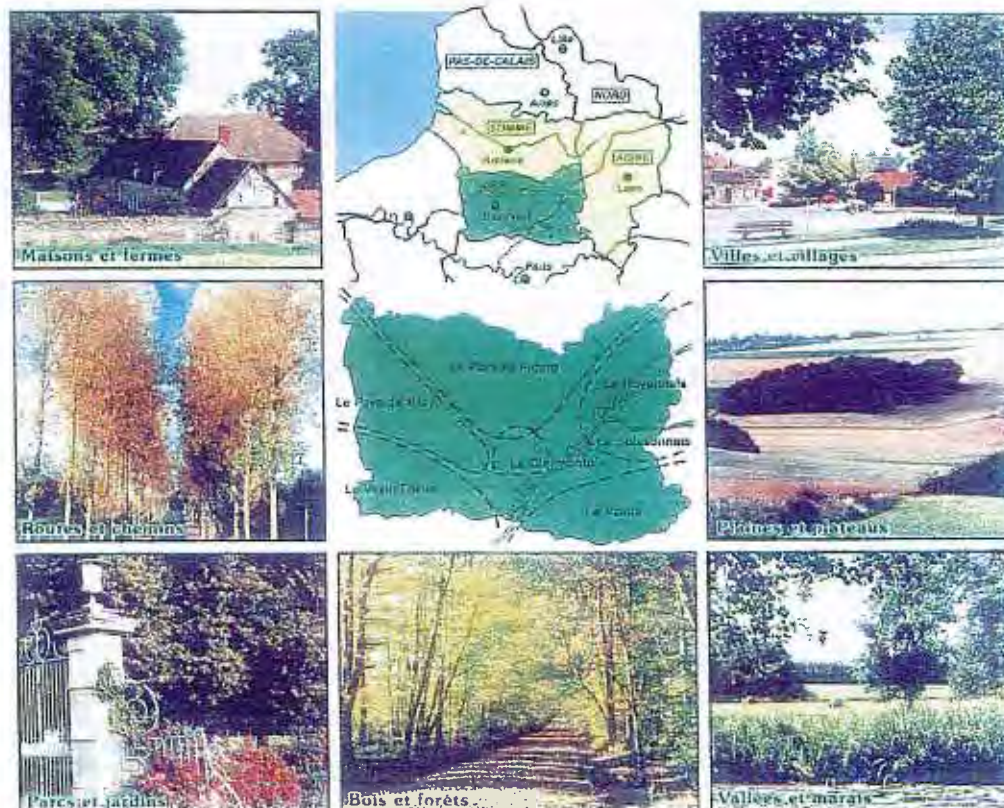
Un exemple dans les champs :  
l'évolution d'une haie brise-vent.



Un exemple autour d'un terrain et d'une salle de sport  
l'évolution d'une bande boisée à 4 rangs.



## PARTOUT DANS L'OISE, L'ARBRE, LA HAIE, LE BOIS



## ...NATURE, CULTURE, TRADITIONS, MODERNITÉ...

Des partenaires  
techniques et  
financiers...



- C.A.U.E. de l'Oise
- Bois-Forêt
- Synd. des propr. forestiers sylviculteurs de l'Oise
- D.D.A.F. de l'Oise
- Chambre d'Agriculture de l'Oise
- Syndicat des pépiniéristes de l'Oise
- Fédération des chasseurs de l'Oise
- D.R.A.E. de Picardie
- C.R.P.F. Nord-P.d.C-Picardie
- Service Régional de la Protection des Végétaux
- Fédération Nationale des CAUE
- Espaces pour Demain
- Conservatoire des sites naturels de Picardie
- Crédit Agricole
- Groupama
- Conseil Général de l'Oise
- Conseil Régional de Picardie

Réalisé par le C.A.U.E. de l'Oise et Dominique Soltner, ce guide est édité par SCIENCES ET TECHNIQUES AGRICOLES, "Le Clos Lorelle", Sainte-Gemmes-sur-Loire, 49000 ANGERS. Tél. 41.66.38.26.  
Une documentation illustrée gratuite sur les livres et brochures de Dominique Soltner traitant des arbres et haies, peut être obtenue à cette adresse.

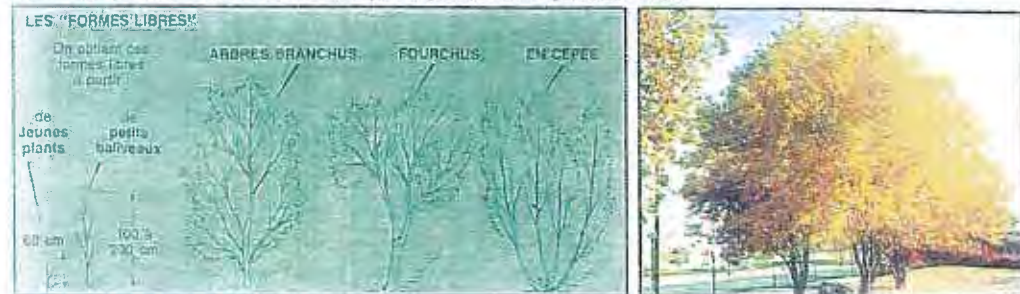


# CONDUIRE UN ARBRE isolé ou en alignement

Isolés, en alignement ou en haies, les arbres peuvent être ou bien laissés libres, ou bien soumis à divers modes de taille selon la forme que l'on désire donner à leur tronc :

## 1 - Le plus souvent, LES FORMES LIBRES

Livrés à eux-mêmes, les arbres prennent des formes branchues, fourchues, en cèpées naturelles... Ces formes libres s'obtiennent à partir des plants les moins coûteux : les "jeunes plants" ou les "petits baliveaux".



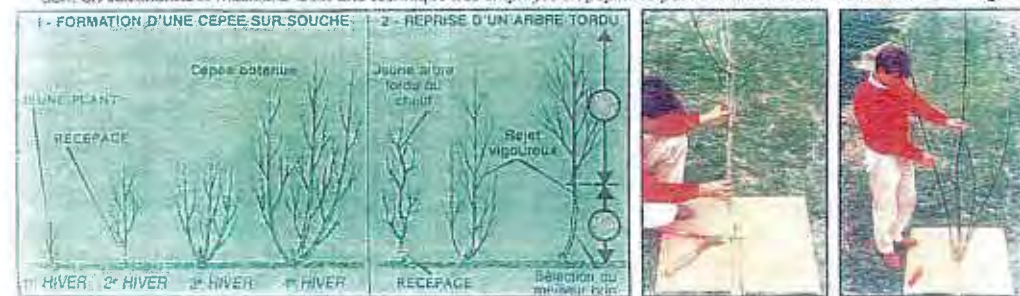
## 2 - Pour un tronc bien droit : UNE TAILLE DE FORMATION

- pour les arbres de haut jet, régulièrement espacés (6 à 8 m) dans les grands brise-vent et bandes boisées ;
  - pour les arbres d'alignement et isolés : places, allées, avenues...
- Ces troncs peuvent être obtenus à partir de jeunes plants ou de petits baliveaux par deux opérations :
- le DÉFOURCHAGE de la tête, qui consiste à ne garder qu'une flèche ;
  - l'ÉLAGAGE modéré des branches basses : ne pas dépasser 1/3 du tronc sans branches



## 3 - LE RECÈPAGE et ses deux applications

- Le recèpage consiste à couper le tronc à moins de 10 cm du sol en automne-hiver :
- soit pour former des "cèpées sur souche" assurant un bourrage intercalaire entre les arbres de haut jet des brise-vent. Les cèpées sont aussi de belles formes libres en isolés ou en bouquets (bouleaux, érables, charmes...)
  - soit pour faire repartir vigoureusement et bien droit un arbre qui pousse tordu (photo 1 ci-dessous) ou semble "bloqué", "noué". Le recèpage "réveille" la croissance de l'arbre qui émet une ou plusieurs pousses vigoureuses (photo 2 ci-dessous), dont on sélectionne la meilleure. C'est une technique très employée en pépinière pour la formation des "baliveaux" et des "tiges".

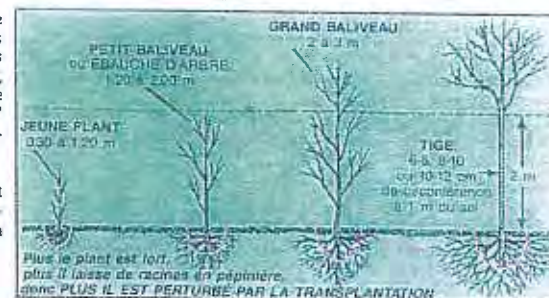


# PLANTER UN ARBRE, isolé ou en alignement

## Quels plants acheter ?

Vous avez le choix entre des "jeunes plants" (moins de 10 F pièce), des "petits baliveaux" (moins de 50 F), des "grands baliveaux" (de 50 à 200 F), et des "tiges" (de 80 à 300 F) (prix approximatifs 1991).

Plus vous choisissez un fort sujet, plus vous devrez redoubler de soins à la plantation et par la suite.



La plupart du temps les "jeunes plants" et les "petits baliveaux", moins perturbés par la transplantation, reprennent plus facilement et font de telles croissances qu'ils rattrapent en 3 à 5 ans les arbres plantés en plus forts sujets.

## Pour réussir : préparation du sol - couverture du sol - arrosage



1 - Décompactez la couche profonde du sol à la fourche, après avoir mis de côté la terre de surface.



2 - Après avoir remis en place la terre de surface, dressez une bonne cuvette, et tracez les sillons destinés à recevoir film plastique ou feutre de paillage.



3 - Si vous optez pour le film plastique noir (80 microns), tendez-le sur la cuvette. Prévoir au moins 1m² couvert, donc des carrés de 1,20 à 1,50 m de côté.



4 - Plantez le jeune plant dans la terre meuble, et tassez bien, puis arrosez de suite, et placez une collerette plastique. Si c'est un fort sujet que vous plantez, vous ne placerez le film plastique qu'après la plantation, suivie du dressage de la cuvette.



5 - À l'aide d'un seau de sable, plaquez le film au fond de la cuvette : la fermeture s'oppose à la pousse de l'herbe, mais laisse passer l'eau.



6 - Si nécessaire, protégez le plant de la dent du gibier avec un grillage plastique spécial.



7 - Tuteurez s'il s'agit seulement de baliveaux et tiges. La meilleure technique : les deux piquets latéraux et le lien élastique.



8 - Pour le paillage naturel, dressez la même cuvette, que l'on remplit de compost et que l'on couvre de 20 cm de paille, puis plus tard de tontes de gazon. Paillage à renouveler pendant 2 à 3 ans.



9 - Le feutre végétal de paillage est une nouvelle technique biodégradable en 3 à 4 ans. S'applique sur la même cuvette, si possible remplie d'abord d'une couche de compost.



10 - Les dalles forestières de fibres végétales agglomérées, autre technique biodégradable. Se posent directement sur le sol, mais si possible sur une couche de compost.

Ces nouveaux feutres végétaux et dalles forestières sont distribués par :  
• Thermolite, 6, route de Jungoltz, 68360 Soultz, Tél. 89.74.28.00. (feutres)  
• Phaltec, BP 25, 47700 Casteljoux, Tél. 53.93.04.78 (feutre et dalles).







**CAUE**  
DE L'OISE  
CONSEIL  
D'ARCHITECTURE  
D'URBANISME ET  
D'ENVIRONNEMENT

11, PLACE DE L'ÉGLISE  
95 100 CREIL - PLATEAU  
TEL : 33 - 26 - 50 - 50  
FAX : 33 - 26 - 50 - 50

...à base  
d'espèces  
champêtres...

# 4 FAMILLES DE HAIES ADAPTÉES AU PAYS

...et d'espèces  
des parcs et jardins  
bien adaptées.

## 1 - les haies taillées...

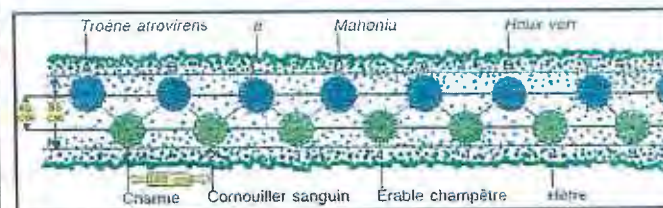
une bonne formule pour haie taillée semi-persistante



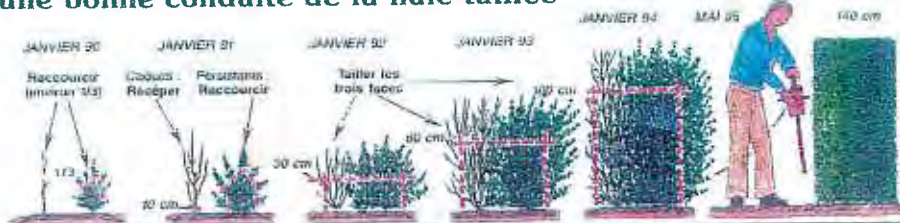
Une haie taillée est une association d'arbustes à feuilles caduques ou persistantes, ou les deux en mélange. Taille stricte sur les 3 faces 2 ou 3 fois par an.

LES PLANTS NÉCESSAIRES pour 12 m de haie taillée

| PERSISTANTS               |             |
|---------------------------|-------------|
| A Troène atrovirens       | 3 de chaque |
| B Houx vert               |             |
| C If                      |             |
| D Mahonia                 |             |
| CADUCS ou MARCESCENTS (m) |             |
| 1 Charme (m)              | 3 de chaque |
| 2 Cornouiller sanguin (m) |             |
| 3 Hêtre (m)               |             |
| 4 Érable champêtre        |             |



une bonne conduite de la haie taillée



## 2 - les haies libres...

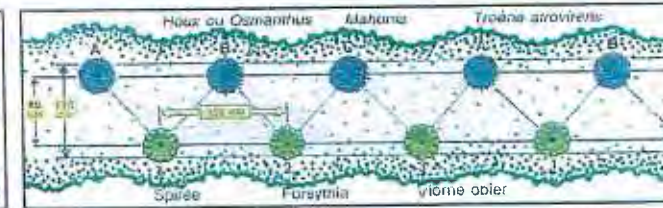
une bonne formule pour haie libre semi-persistante



Une haie libre est une association d'arbustes à feuilles caduques et persistantes, champêtres ou plus ornementaux, à floraisons et fructifications échelonnées. Taille plus ou moins sévère après la floraison de cha-

LES PLANTS NÉCESSAIRES pour 12 m de haie libre

| PERSISTANTS         |             |
|---------------------|-------------|
| A Troène atrovirens | 3 de chaque |
| B Houx ou Osmanthus |             |
| C Mahonia           |             |
| CADUCS              |             |
| 1 Spirée            | 3 de chaque |
| 2 Forsythia         |             |
| 3 Viorne obier      |             |



une bonne conduite de la haie libre





### 3 - les haies brise-vent...

une bonne formule pour brise-vent semi-persistant



LES PLANTS NÉCESSAIRES pour 12 m de brise-vent

#### LIGNE 1

(cépées d'arbres ou grands arbustes caducs ou marcescents)

- 1 - Charme } 6 de  
2 - Érable champêtre } chaque

#### LIGNE 2

(arbustes persistants)

- A - Troène atrovirens } 6 de  
B - Houx vert } chaque

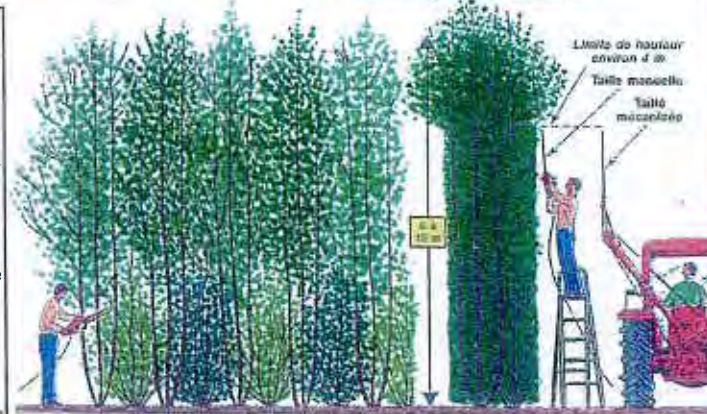
#### AUTRE FORMULE :

#### LIGNE 1

- 1 - Aulne à f. en cœur } 6 de  
2 - Noisetiers à gr. fruits (2 variétés au moins) } chaque

#### LIGNE 2

- A - Troène atrovirens } 6 de  
B - If } chaque



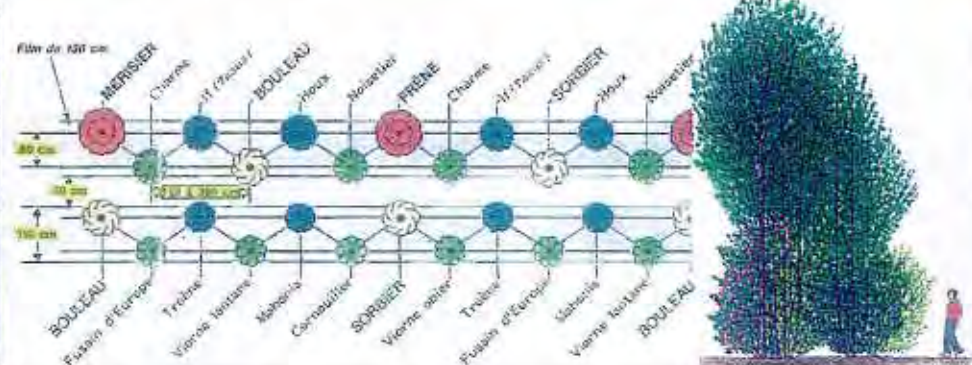
LE PROFIL ET LA TAILLE d'un petit brise-vent. La taille est possible jusqu'à 3 à 4 m de haut, avec échelle ou avec tailleuse sur tracteur.

Un brise-vent est une haie à plusieurs étages : des arbres ou grands arbustes menés en taillis sur souches ou cépées forment l'étage haut. Des arbustes, à feuilles caduques ou persistantes, garnissent la base.

Un troisième étage supérieur est possible : des arbres menés en haut jet (un tronc unique), régulièrement espacés tous les 6 m. Il s'agit alors de GRANDS brise-vent, les PETITS brise-vent ne comportant pas ces grands arbres.

### 4 - les bandes boisées...

une bonne formule pour bande boisée



LES PLANTS NÉCESSAIRES pour 24 m de bande boisée :

| GRANDS ARBRES :         | ARBRES MOYENS :          | GRANDS ARBUSTES :        | PETITS ARBUSTES :                                                                       | ARBUSTES PERSISTANTS :                     |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 3 Merisiers<br>2 Frênes | 5 Bouleaux<br>4 Sorbiers | 4 Charmes<br>4 Noisetier | 3 Fusains d'Europe<br>3 Vioriers obier<br>3 Cornouillers sanguins<br>3 Vioriers lantane | 4 Troènes<br>4 Ifs<br>4 Houx<br>4 Mahonias |

PROFIL d'une bande boisée dissymétrique : les arbres au fond, les cépées au centre, les arbustes devant. Mais on peut aussi répartir les arbres sur toute la largeur de la bande boisée.

Une bande boisée est un brise-vent d'au moins 2 m de large à la base, composé d'arbres et d'arbustes, dont des persistants. C'est un petit bois allongé, idéal pour les fonds de jardins, le pourtour des lotissements, la protection des fermes et bâtiments industriels.

CLASSIFICATION DES ESPÈCES EN PHOTOS :

Arbres de grande taille  
N° 1 à 14

Arbres de taille moyenne  
15 à 19

Arbustes champêtres à feuilles caduques  
N° 18 à 28 (1)

Arbustes de parcs et jardins à feuilles caduques  
N° 29 à 33

Arbustes à feuilles persistantes  
N° 34 à 40

A feuilles marcescentes (feuilles sèches permanentes tout l'hiver)  
N° 4, 19, 41

(1) Certaines espèces peuvent se comporter, selon la mode de taille, en arbres ou en arbustes. Ce sont surtout le Hêtre, le Charme, et l'Érable champêtre.

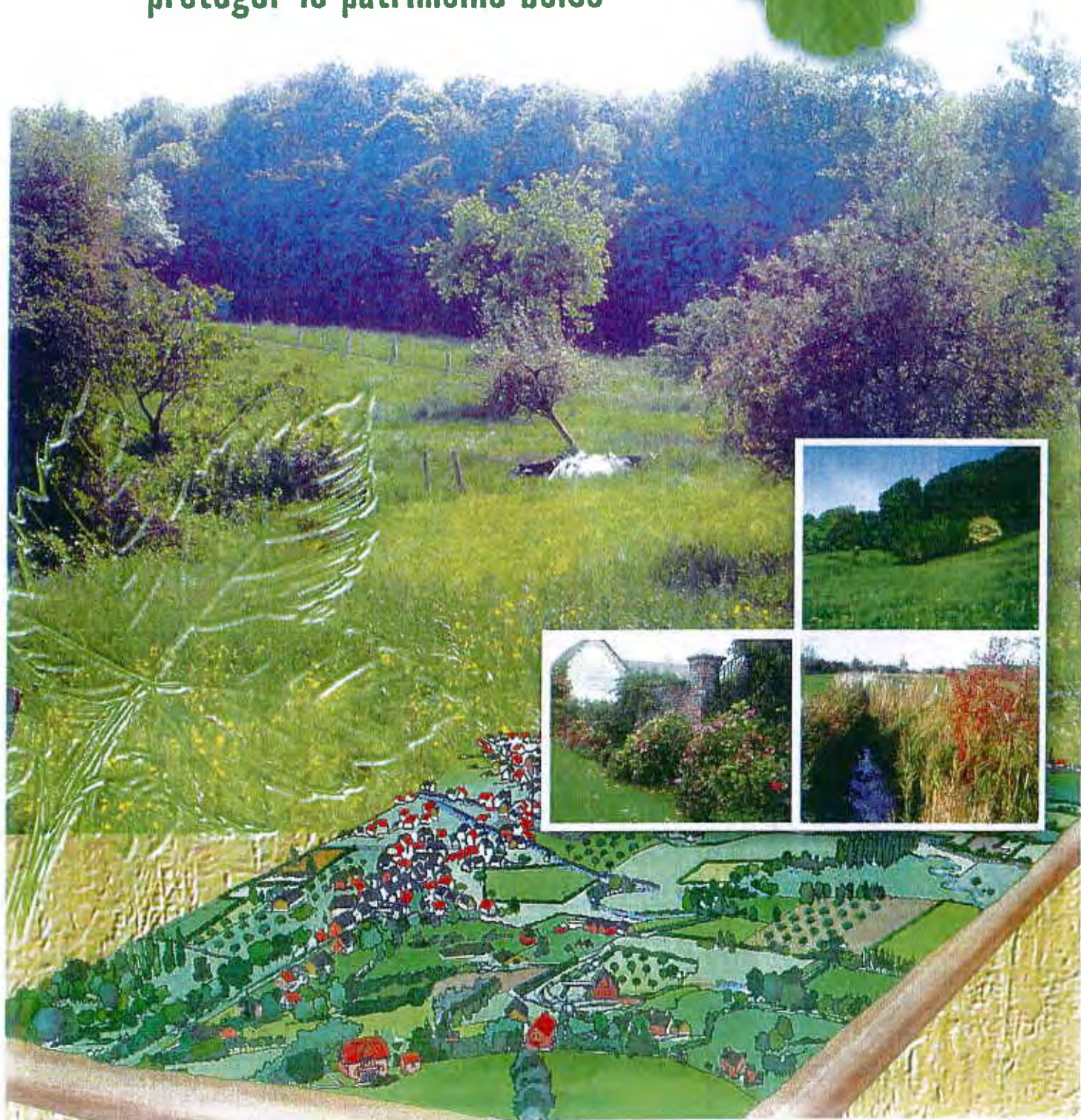
(2) Chèvrefeuille sur support





# Arbres et haies de Picardie

Observer, projeter, gérer et  
protéger le patrimoine boisé







## Adresses utiles

- **Conseil Régional de Picardie**

11 Mail Albert 1er 80026 AMIENS Cedex 1 Tél : 03 22 97 37 37

Courriel : [webmaster@cr-picardie.fr](mailto:webmaster@cr-picardie.fr)

- **Direction Régionale de l'Environnement - Picardie (DIREN)**

56 rue Jules Barni 80040 AMIENS Cedex Tél : 03 22 82 90 40 Fax : 03 22 97 97 89

- **Centre Régional de la Propriété Forestière Nord Pas de Calais - Picardie (CRPF)**

96 rue Jean Moulin 80000 AMIENS Tél : 03 22 33 52 00 Fax : 03 22 95 01 63

Courriel : [nordpicardie@crpf.fr](mailto:nordpicardie@crpf.fr)

- **Conservatoire des Sites Naturels de Picardie**

1 place Ginkgo, Village Oasis 80044 AMIENS Cedex 1 Tél : 03 22 89 63 96 Fax : 03 22 45 35 55

mél : [contact@conservatoirepicardie.org](mailto:contact@conservatoirepicardie.org)

- **Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de la Somme**

5 rue Vincent Auriol 80000 AMIENS Tél : 03 22 91 11 65 Fax : 03 22 92 29 11

Courriel : [caue80@caue80.asso.fr](mailto:caue80@caue80.asso.fr) et Site internet : [caue80.com](http://caue80.com)

- **Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de l'Aisne**

34 rue Serurier 02000 LAON Tél : 03 23 79 00 03 Fax : 03 23 23 47 25

Courriel : [caue02@tiscali.fr](mailto:caue02@tiscali.fr) et Site internet : [caue02.com](http://caue02.com)

- **Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de l'Oise**

La Cabotière - Parc du Château - BP 439 - 60655 CHANTILLY Cedex

Tél : 03 44 58 00 58 Fax : 03 44 57 76 46

Courriel : [caue60@wanadoo.fr](mailto:caue60@wanadoo.fr) et Site internet : [caue60.com](http://caue60.com)

### Crédit photos :

CAUE de l'Aisne, de l'Oise et de la Somme ; Conservatoire des Sites Naturels de Picardie (photo p.8), CRPF

### Crédits illustrations :

CAUE de l'Aisne, de l'Oise et de la Somme , CRPF et Grand Nord

### Ont contribué à la rédaction de cette brochure :

Jacques Barret, Bertrand Bès, Joël Byé, Claire Coulbeaut, Thérèse Rauwel, Gérald Reman, Bruno Stoop, F-X Valengin

Avec le soutien financier du Conseil Régional de Picardie et de la DIREN - Picardie





# LE PROJET PAYSAGER DU PARTICULIER

*Dans les villes et villages, le bâti domine, accolé aux jardins, parcs et espaces verts des particuliers. Pour ces lieux, qu'on les aime ou les déteste, les jardins et les plantations forment une des principales caractéristiques de l'identité communale contemporaine.*

*Chaque propriétaire peut aménager son terrain comme il le veut à condition de respecter les contraintes réglementaires. Il a aussi intérêt à offrir les meilleures conditions de vie à ses plantations et à préserver la biodiversité.*

## Concevoir simultanément l'aménagement de la parcelle, l'implantation des bâtiments et la gestion à long terme

L'aménagement d'une parcelle répond aux ambiances de vie recherchées par le propriétaire : jardin, bosquet, potager... et à des besoins fonctionnels : stationnement, desserte automobile, stockage, espace de jeux...

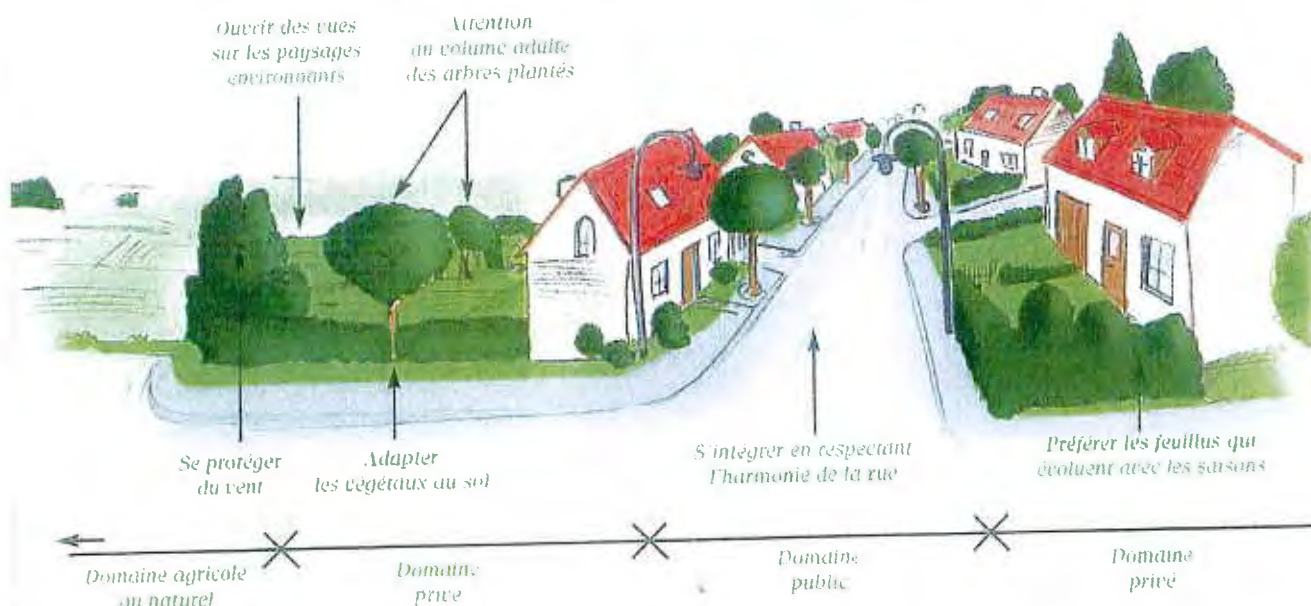
Pour garantir les conditions de vie et de développement à long terme des plantations, il faut tenir compte de l'ensemble des paramètres :

- la nature du sol et du sous-sol,
- le relief avant travaux et après travaux (déblais, remblais...),
- la présence de l'eau, l'ensoleillement, les vents dominants,
- la présence de bâtiments à proximité soit sur la parcelle soit sur les parcelles voisines ou l'espace public,
- la taille des végétaux à l'âge adulte.

## S'insérer dans le paysage en respectant le code civil et le règlement d'urbanisme

La plantation d'arbres ou de haies obéit à des règles générales décrites dans le Code Civil (articles 667 à 673) et dans le Règlement National d'Urbanisme (RNU) ou, si la commune en possède un, dans le Plan Local d'urbanisme (P.L.U.). Ces règles imposent la prise en compte de l'environnement existant (paysager, bâti

*Pour le choix des végétaux, tenir compte de l'exposition au soleil, aux vents...*



*Veiller aux transitions entre les différents domaines*

**INSCRIRE : le végétal dans les projets**





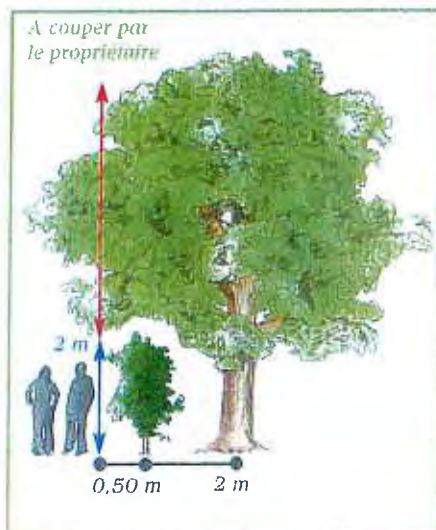
et arboré) pour tout projet afin d'en faciliter l'insertion et assurer une continuité paysagère.

Les plantations de haies ou d'aménagement, ainsi que l'abattage de plantations existantes peuvent être soumis à autorisation. Il faut étudier les éventuelles servitudes d'urbanisme appliquées à la parcelle, liées soit aux réseaux aériens (électricité et téléphone), souterrains (cavités, réseaux, gaz...) soit à une protection particulière : une zone de protection spécifique (ZPPAUP), aux abords de monuments historiques ou dans un site classé (se renseigner en Mairie). Le Code Civil s'attache au respect du voisinage : éviter par exemple d'occulter totalement le terrain riverain de l'ensoleillement par des plantations de grande hauteur.

Les règles du Code Civil sont différentes pour les végétaux âgés de plus de 50 ans ou si la faible distance résulte d'une division de parcelle postérieure aux arbres. Pour les arbres, on aura intérêt à prévoir le développement adulte et donc une distance de plantation de l'ordre de 6 m vis-à-vis de la limite de la propriété.

Les végétaux plantés sur la limite séparative sont considérés comme mitoyens et les frais d'entretien sont à partager. On peut contraindre un voisin à couper les branches qui dépassent

mais seul le propriétaire réalise les travaux nécessaires. En revanche, les racines envahissantes peuvent être coupées par le riverain.



## Le "volet paysager" du permis de construire

Dans le cadre du permis de construire, la description des plantations existantes avant travaux (abattues ou conservées) et des plantations futures est obligatoire. Elle est mentionnée dans le « volet paysager » qui comprend : la note écrite, le plan de masse, sur les photographies et les perspectives avant/après travaux.

## Favoriser le maintien d'une faune diversifiée et variée

Un paysage vivant dépend aussi de la diversité et de l'importance de la faune naturelle. Certains gestes simples favorisent la biodiversité à l'échelle de la parcelle individuelle :

- la plantation de haies mixtes plus favorables à la biodiversité qu'une haie mono spécifique.

- la pose de nichoirs adaptés à différentes espèces, densifie les sites de nidifications potentiels,
- le maintien du lierre sur le tronc des vieux arbres nourrit la faune en période hivernale grâce aux baies produites par l'espèce et augmente les potentialités de nidification,
- le stockage de branches issues des produits de taille ou d'élagage servira de refuge à des espèces comme le hérisson,
- le compostage des déchets végétaux produira un compost riche avec une faune du sol abondante (vers de terre...) qui nourrira la faune vertebrée (oiseaux et mammifères).



La pose de nichoirs adaptés aux différentes espèces renforcera la biodiversité

## Références

- "Pour ceux qui veulent construire une maison - Étudier avant de décider", C.A.U.E. de la Somme, 2003
- "Plaçons dans l'Oise", CAUE de l'Oise
- Site internet juridique Legifrance <http://www.legifrance.gouv.fr>
- "Cultiver son espace de vie", CAUE de l'Aisne, 2003.
- "Nichoirs & Cie" - B. Bertrand et T. Laversin, Éditions de Terran.



L'aménagement de la parcelle ne doit pas porter préjudice aux parcelles voisines et à l'espace public



# LE CHOIX ET LA PLANTATION DES VÉGÉ

Un bon choix de plantation nécessite avant tout l'analyse des références locales que le projet voudra prolonger, conforter ou même opposer (voir page 5 à 20). Il s'agit aussi d'empêcher de végétation et la consultation de structures végétales en totale opposition avec les caractéristiques climatiques du paysage. Pour constituer un cadre végétatif pérenne et facile à entretenir, le choix des végétaux est donc primordial. Les essences doivent être choisies en fonction de différents critères, afin que le végétal majoritairement de mal de développement ou de subir des tailles inadaptées entraînant des mutilations.

## Des essences adaptées et bien associées entre elles

### Quelle forme ?

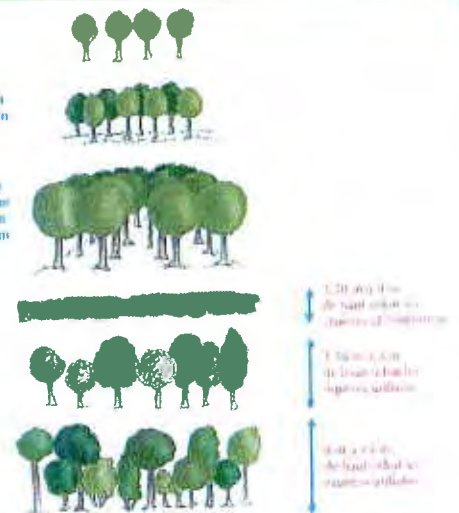
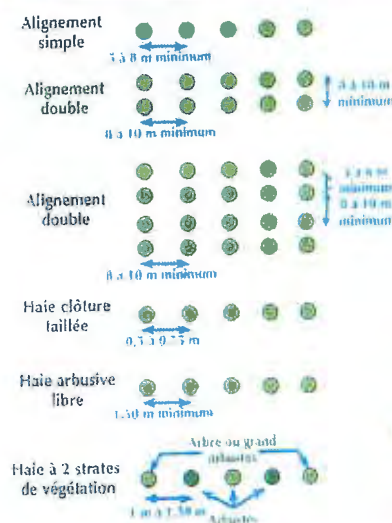
La forme est avant tout un choix esthétique :

- Les formes naturelles des végétaux sont issues de leurs caractéristiques, de leur adaptation au milieu (sol, lumière, climat). Les silhouettes des végétaux adultes peuvent être très spectaculaires ou particulières comme dans le cas de formes pleureuses ou colonnaires.
- Les formes architecturées résultent d'un choix de taille qui est aujourd'hui principalement d'ordre esthétique : arbres têtards, alignements taillés en marquise, topiaires, etc....

### Quelle place prévoir ?

Certaines réflexions préalables sont nécessaires

- Apprécier les exigences climatiques et techniques : type de sol, ensoleillement, vent, humidité... cf espèces de la palette végétale indicative.
- Imaginer le développement adulte des plantations (densité des feuillages, ombre portée) évitera les fréquentes erreurs vis-à-vis de l'environnement bâti ;
- Évaluer les contraintes du site : réseaux aériens ou enterrés, servitudes...
- Définir l'espace disponible : proximité des façades, stationnements, distances réglementaires.



## Les dimensions des essences sont classées selon la taille adulte :

- Les arbres dits de première grandeur (20 à 35 m de haut) comme le peuplier ou le hêtre...
- Les arbres dits de seconde grandeur (15 à 25 m de haut) avec l'érable champêtre...
- Les arbres dits de troisième grandeur (8 à 15 m de haut) pour lesquels la différence avec les grands arbustes est faible : pommiers et poiriers ;
- Les grands arbustes (7 à 12 m de haut) avec le houx, le cornouiller mâle, le noisetier ou le lilas commun.
- Les petits arbustes, moins de 7 m de haut où l'on trouve les fusains, hortensias, spirées...

### Quelles associations ?

Suivant l'ambiance et l'aspect recherchés, différentes associations sont à envisager pour former des alignements (homogène ou diversifié), des bosquets, des massifs, des haies

(homogènes, champêtres, fleuries, brise-vent...). Une composition peut associer des arbres, arbustes, rosiers, plantes vivaces et sa réussite dépend de quelques principes : pour les vivaces et petits arbustes, planter ensemble plusieurs pieds de la même espèce ; utiliser des essences locales comme base de composition, éviter les essences trop horticoles... Le choix des essences pourra être aussi fonction de l'aspect des feuillages, des couleurs (feuilles et fleurs), des variations au fil des saisons et de la vitesse de croissance... Pour des raisons sanitaires (maladies, insectes), planter plusieurs espèces quel que soit le projet. Tenir compte du tempérament de chacune des espèces notamment vis-à-vis des besoins en lumière : le Houx demande ombre et humidité pour se développer, le Fusain d'Europe exige beaucoup de lumière par exemple.

## GÉRER : Des pratiques adaptées et durables



## ➤ Réussir sa plantation

Le stress de la plantation doit être réduit par un soin particulier apporté aux opérations de préparation du terrain et de plantation :

- ameubler le sol en profondeur en créant une fosse de plantation conséquente adaptée à la taille du plant et à ses dimensions à l'âge adulte. D'une façon générale, ouvrir un volume au moins équivalent à 3-4 fois le volume racinaire du plant : prévoir une fosse de plantation de 9 à 15 m<sup>3</sup> pour les arbres et 1 à 3 m<sup>3</sup> pour les arbustes. L'apport de terre végétale se justifie surtout lorsque la nature de la terre est peu favorable aux végétaux arborés (sol calcaire superficiel).

- travailler le sol en conditions sèches ou ressuyées et pour les sols argileux, la préparation doit être commencée l'été qui précède la plantation pour que les intempéries (gel, pluies...) ameublissent les parois de la fosse.

- apporter du compost en surface et le cas échéant, sable et graviers si l'argile domine.

## Choisir des plants de qualité

Les plants sont aujourd'hui vendus sous différents modes de conditionnement : racines nues, mottes ou containers (pot). Les racines nues, moins chères, réduisent la période de plantation par rapport à une motte ou un pot. Lors de l'achat, il faut :

- Vérifier que le tronc et les branches du plant ne présentent pas de grosses blessures. Les plaies de taille doivent être bien cicatrisées ;

- Contrôler l'absence de parasites et maladies (larves, champignons...);
- Pour les arbres, veiller à ce que la tige soit droite (éviter les sujets visiblement étêtés) et la ramification présente bien équilibrée ;

- Les racines nues doivent être maintenues fraîches entre l'arrachage et la plantation du plant :

- Éliminer les plants dont le système racinaire s'enroule dans le pot ou godet.

## Nommer les espèces avec précision

Pour éviter les confusions entre les espèces, un code international désigne chacune des espèces qui possède ainsi un nom botanique ou scientifique. Il se

compose d'un nom de genre suivi d'un nom d'espèce. D'autres informations peuvent s'y ajouter : nom de variété entre guillemets et nom d'hybride précédé d'un X. À vocation scientifique, le nom botanique évite les erreurs lors de la commande auprès du pépiniériste : par exemple, planter du chêne peut conduire à un échec avec le Chêne rouge d'Amérique (*Quercus rubra*) en présence de calcaire alors que le Chêne sessile (*Quercus petraea*) s'épanouirait mieux sur ce même sol.

À l'achat, préciser le nom scientifique. Pour s'y retrouver dans la nomenclature, des ouvrages spécialisés décrivent et identifient les différentes espèces. La visite d'un arboretum (collection d'arbres) permet de visualiser les espèces et de découvrir l'étendue de la palette végétale.



Le nom scientifique identifie l'espèce avec certitude

## Etre vigilant avec les plantes toxiques :

Bien que la très grande majorité des végétaux ne soit pas toxique, il est conseillé de s'assurer de sa non-toxicité auprès de votre pharmacien avant de consommer tout ou partie d'un végétal. Les cas d'intoxication mortelle les plus fréquents résultent de la consommation de branches d'if ou de laurier r é c e m m e n t taillées, déposées dans des pâturages où se trouvent des bovins et équidés.



Le laurier (*Prunus laurocerasus*) fait partie des plantes toxiques

Des problèmes généralement moins graves peuvent survenir avec certaines espèces épineuses, problèmes d'allergies également avec principalement le pollen de certaines espèces...

## Eviter d'introduire des plantes invasives :

L'introduction, volontaire ou non, de plantes non autochtones issues d'autres pays ou continents a provoqué des dégâts dans les écosystèmes car certaines de ces plantes

sont vite devenues envahissantes au point d'être qualifiées de pestes végétales. Outre la modification des écosystèmes, la présence de ces plantes entraîne d'autres risques pour l'homme tels que allergies, brûlures par contact avec la

sève, coûts d'entretien... Les cas les plus problématiques concernent notamment les jussies pour les zones humides, les renouées du Japon et de Sakhaline, le Buddléa pour les zones remblayées le Cerisier tardif en milieu boisé et l'Allanthe du Japon en milieu dunaire et sableux.



Des plantes introduites envahissent nos milieux naturels ici la Renouée du Japon

## Références

- "Petit guide de quelques plantes invasives aquatiques et autres du nord de la France", Conservatoire Botanique National de Bailleul ;
- "Espèces invasives : Infrastructures et urbanisme", DIREN Picardie, 2005
- "Le Grand livre des haies", Denis Pépin, Ed Larousse, 2005
- "Cultiver son espace de vie - planter un arbre, planter une haie, fleurir son lieu de vie, son lieu de travail", CAUE de l'Aisne 2003
- "Le jardin, une source inépuisable d'inspiration - T. Conran et D. Pearson - Gründ 1998
- "Jardins à visiter en Picardie. Association des Parcs et jardins de Picardie - Manoir des Fontaines. 60300 Baron - Tél. : 03 23 82 62 53 e.mail : picardie@jardins-et-fleurs.com



# LA GESTION ET L'ENTRETIEN D'UN PATRIMOINE

La plantation réalisée, un travail constant et régulier de surveillance, d'accompagnement du développement du végétal impose sur une durée minimale de 3 à 5 années : il est toujours préférable d'anticiper les opérations de taille par exemple. Une intervention tardive pour tenter de modifier la forme ou d'éliminer des branches trop développées risquerait alors de provoquer des désordres acceptables de contraindre la croissance de l'arbre ou de le rendre dangereux à moyen ou long terme. D'une façon générale, les arbres supportent mal les interventions brutales ou excessives et il recommande beaucoup mieux, si besoin, de soins réguliers et raisonnables.

## Les 3 premières années : assurer la réussite de la plantation

Les entretiens des 2-3 premières années visent à assurer la reprise et la croissance des végétaux. Il est donc recommandé de suivre les conseils suivants :

- Les apports de fertilisants de type engrais sont inutiles :



ils perturbent la reprise des plants. L'apport de matière organique en surface sera beaucoup plus efficace et limitera l'évaporation de l'eau du sol.

- Mettre en place un paillage sur 1 m<sup>2</sup> autour de chaque plant pour limiter la concurrence herbacée principalement graminée. Le pailla-



ge limite l'évaporation de l'eau du sol et réduit les entretiens. Limiter les désherbages chimiques car le dosage correct des produits est difficile et les plants absorbent les émanations.

- Raisonner l'arrosage car un excès est aussi néfaste au végétal qu'un manque d'eau : les techniques décrites ci-dessous (binage, paillage) seront souvent plus efficaces en complément aux arrosages.



- Surveiller les tuteurs et colliers qui risquent d'étrangler, frotter et fragiliser la poussée du jeune arbre. Les tuteurs seront enlevés généralement après trois années et cinq au maximum.

- Les tailles ne sont généralement pas nécessaires la première année sur les arbres. Sur les autres plants (arbustes, haies...) on pourra rabattre les pousses les plus vigoureuses dans une proportion de 1/3 à 50% de la hauteur.

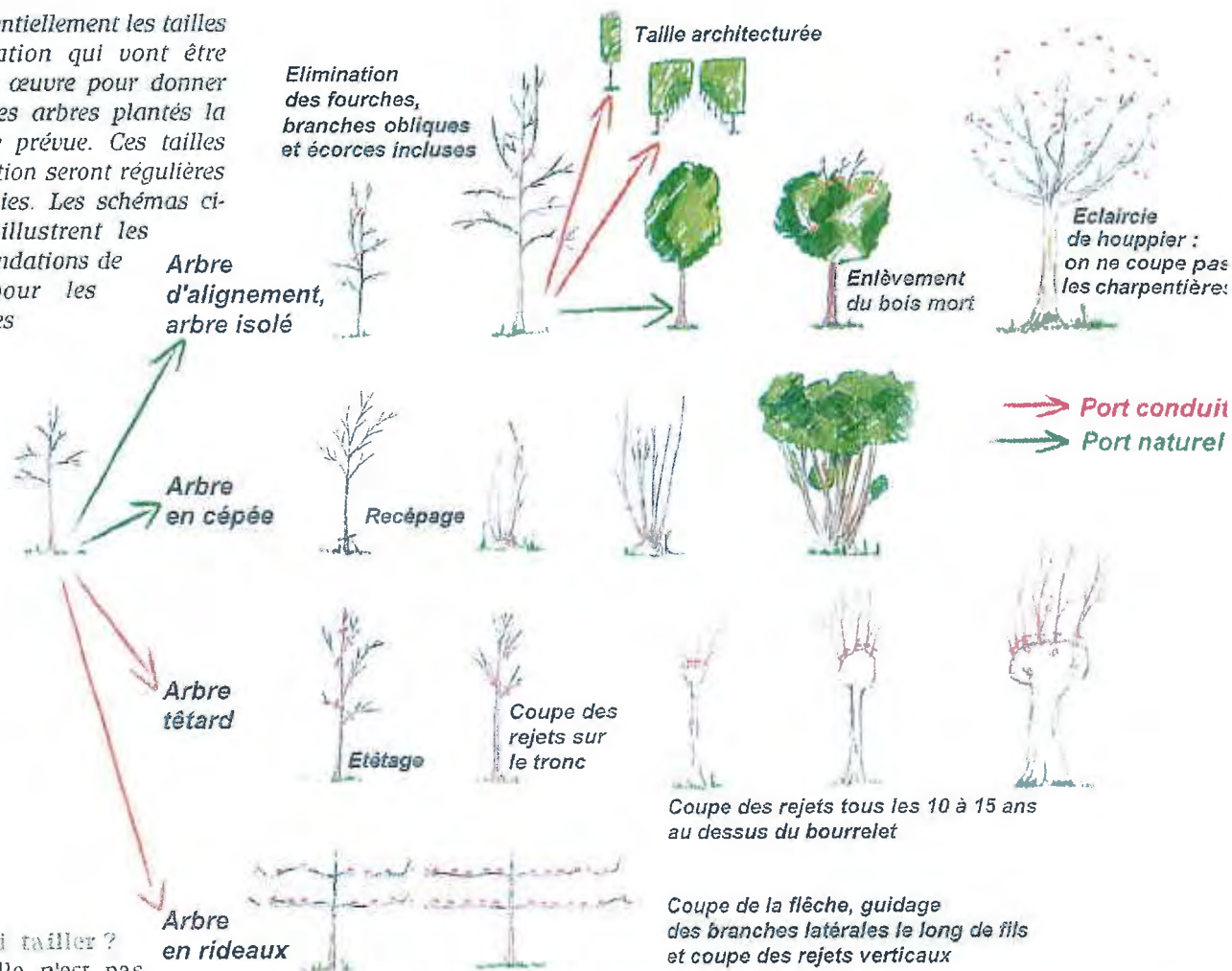


GÉRER : Des pratiques adaptées et durables



## La taille de formation des jeunes sujets, pour obtenir la forme souhaitée et éliminer les défauts, de 3 à 15 ans après la plantation

C'est essentiellement les tailles de formation qui vont être mises en œuvre pour donner aux jeunes arbres plantés la silhouette prévue. Ces tailles de formation seront régulières et réfléchies. Les schémas ci-dessous illustrent les recommandations de tailles pour les principales formes.



### Pourquoi tailler ?

Si la taille n'est pas nécessaire au développement de l'arbre, elle est parfois souhaitable pour répondre à des objectifs précis tels que :

- Préparer une forme, une silhouette architecturée (arbre têtard, topiaire, rideau...);
- Éliminer des défauts tels que les écorces incluses qui pourraient rendre l'arbre dangereux;
- Favoriser la floraison des arbres ou arbustes à fruits et à fleurs;
- Sous certaines conditions, la taille permet de rajeunir un végétal;
- Supprimer le bois mort, entretenir une forme, limiter le développement de la tête (houppier de l'arbre)...

### Utiliser une technique adaptée

Sur les jeunes plantations, les scies à double denture et les sécateurs sont préférables à la tronçonneuse qui sera utilisée pour les coupes plus importantes. (voir page 32 et 35).

### Quand tailler ?

Si l'hiver est la période la plus propice à l'élagage parce que l'absence de feuilles facilite ces interventions, il est biologiquement préférable de tailler pendant la période de végétation en dehors de la montée de sève, soit de mars à fin juin : la présence de la sève favorise la cicatrisation de la plaie.

Pour les arbres têtards en revanche, l'objectif de faciliter la production de nombreux et vigoureux rejets, suppose de tailler plutôt de janvier à fin mars.

## Références

- Guide des bonnes pratiques d'emploi des produits phytosanitaires - Groupe Régional Eaux et Produits Phytosanitaires Picardie 2004
- Des formations sont proposées aux personnels des communes par le Centre National de la Fonction Publique Territoriale



# LA TAILLE DANS LES REGLES DE L'ART

*La taille ne peut être improvisée : la connaissance du fonctionnement biologique est indispensable pour éviter de traumatiser l'arbre et le rendre dangereux à moyen terme. Il n'est pas question ici de présenter toutes les techniques de taille, mais de rappeler simplement celles qui sont recommandées pour les arbres. Chaque espèce, chaque forme fait appel à une ou des tailles spécifiques.*

L'ensemble des feuilles constituent, avec les charpentières, le houppier de l'arbre. Il assure le développement de l'arbre. Toute intervention qui vise à supprimer des branches affaiblira l'arbre si le volume de branches éliminées est trop important. Tailler ou élaguer un arbre impose le respect de règles simples au mépris desquelles on fragilise l'arbre et on le rend dangereux.

## Règles de taille et d'élagage

- Tailler modérément et régulièrement en enlevant 20% du volume foliaire à chaque passage et jamais plus de 40 % ;



- Intervenir sur des branches de faible diamètre sachant que la vitesse de cicatrisation d'une plaie se situe autour de 1 cm par an sur le rayon ;



- Respecter le bourrelet de cicatrisation situé à la base de chaque branche ;



- Ne jamais couper de branche de diamètre proche de celui du tronc ;



- Lorsque les branches sont partiellement coupées, maintenir un tire-sève qui irriguera la plaie et évitera la dégradation du bois mis à nu ;



- Éliminer prioritairement les écorces incluses dont les branches s'effondrent très facilement lorsqu'elles se développent.



## Comment intervenir à bon escient sur les arbres adultes :

Trop souvent, les arbres adultes sont mutilés en raison de la méconnaissance des règles biologiques qui président au fonctionnement de l'arbre : les coupes sont réalisées sans discernement, pour répondre à un besoin. La taille et l'entretien d'un arbre adulte réclament des précautions élémentaires.

## Diagnostiquer précisément les raisons de l'élagage ou de la taille :

- Évaluer le volume des branches à couper et la façon dont ce volume pourra être éliminé en une ou plusieurs fois pour préserver l'arbre et ne pas le rendre dangereux ;
- Éviter tous travaux susceptibles de perturber le fonctionnement racinaire et le bon ancrage de l'arbre : creusement de tranchées, enterrement du collet, dérasement de la couche végétale ou tassement excessif des horizons superficiels par le piétinement.





## Quel type de taille ?

Selon les objectifs de taille définis ci-dessus, on choisira la taille appropriée

Les principales tailles d'entretien des arbres adultes :

### Taille d'éclaircie de houppier

Cette pratique est peu connue dans la mesure où elle requiert des compétences particulières, en particulier la technique du grimper. Elle permet de visiter et d'intervenir sur l'ensemble du houppier de l'arbre qui sera allégé du bois mort, les branches dangereuses peuvent être allégées, haubanées et l'éclaircie peut améliorer l'éclaircement d'une façade occultée par le houppier de l'arbre.



### Taille de maintien des formes architecturées

Ces tailles, régulières, veillent au maintien de la forme réalisée lors des tailles de formation (arbre têtard, arbres palissés...).



### Taille de mise en sécurité :

Il s'agit essentiellement, dans les lieux fréquentés par le public, d'éliminer le bois mort et toutes branches susceptibles de présenter un danger potentiel en raison de la dégradation de son bois.



### La technique du grimper, préférable à l'utilisation de la nacelle



Dans les arbres adultes, la technique du grimper est particulièrement recommandée car on intervient sur l'ensemble du houppier à la différence de la nacelle qui accède uniquement à la périphérie et génère souvent des tailles sévères.

## Choisir une entreprise qualifiée pour les travaux à réaliser

Planter, abattre et tailler un arbre sont des opérations distinctes qui requièrent des compétences différentes. C'est la raison pour laquelle des qualifications ont été créées depuis 1970. Qualipaysage est une association qui définit et octroie les qualifications correspondantes aux différents travaux auxquels ces entreprises sont confrontées. Pour l'élagage, les qualifications sont référencées E140 et E141, la qualification E141 concerne les grimpeurs élagueurs. Le choix d'entreprises qualifiées ne doit pas être exclusif car de nombreuses entreprises non qualifiées possèdent un savoir-faire et une expérience qui valent qualification.

Tous travaux de taille et d'élagages peuvent faire référence au Cahier des Clauses Techniques Générales, fascicule 35 qui définit les règles des professionnels de l'arboriculture, il est toujours possible pour une commune, de compléter cette référence par un Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) qui précisera les règles spécifiques auxquelles l'entreprise devra se soumettre pour la bonne conduite du chantier.

## Références

- *La taille des arbres d'ornement, du pourquoi au comment* - Christophe Drénou - IDF Éditions 1999
- *"L'arboriculture urbaine"*, L. Mallet, C. Bourgery, IDF Éditions
- *La taille et le palissage* - David Joyce - Éditions Nathan
- *Taille et entretien des arbres du patrimoine - guide des bonnes pratiques*, CRPE/ Conseil Général de la Somme 2001



## Liste des espèces végétales à caractère invasif à ne pas planter

| Nom latin                         | Nom commun                                                                    |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Acer negundo</i>               | Érable négondo                                                                |
| <i>Ailanthus altissima</i>        | Ailante glanduleux/Faux-Vernis du Japon/Vernis du Japon                       |
| <i>Ambrosia artemisiifolia</i>    | Ambroisie annuelle                                                            |
| <i>Aster lanceolatus</i>          | Aster lancéolé                                                                |
| <i>Aster novi-belgii</i>          | Aster de Virginie                                                             |
| <i>Azolla filiculoides</i>        | Azolla fausse-filicule/Azolla fausse-fougère                                  |
| <i>Baccharis halimifolia</i>      | Baccharide à feuilles d'arroche [Séneçon en arbre]                            |
| Bambuseae                         | Bambous                                                                       |
| <i>Bidens frondosa</i>            | Bident à fruits noirs/Bident feuillé                                          |
| <i>Buddleja davidii</i>           | Buddleia de David/Buddleja du père David/Arbre aux papillons                  |
| <i>Cabomba caroliniana</i>        | Cabomba de Caroline                                                           |
| <i>Cornus alba</i>                | Cornouiller blanc                                                             |
| <i>Cornus sericea</i>             | Cornouiller soyeux                                                            |
| <i>Crassula helmsii</i>           | Orpin de Helms                                                                |
| <i>Egeria densa</i>               | Egérie dense/Egérie/Elodée dense                                              |
| <i>Elodea canadensis</i>          | Elodée du Canada                                                              |
| <i>Elodea nuttallii</i>           | Elodée de Nuttall/Elodée à feuilles étroites                                  |
| <i>Erigeron annuus</i>            | Vergerette annuelle                                                           |
| <i>Fallopia aubertii</i>          | Vrillée d'Aubert/Renouée de Chine                                             |
| <i>Fallopia japonica</i>          | Vrillée du Japon/Renouée du Japon                                             |
| <i>Fallopia sachalinensis</i>     | Vrillée de Sakhaline/Renouée de Sakhaline                                     |
| <i>Fallopia x bohemica</i>        | Vrillée de Bohême [Renouée de Bohême]                                         |
| <i>Heracleum mantegazzianum</i>   | Berce du Caucase                                                              |
| <i>Hydrilla verticillata</i>      | Hydrille verticillé                                                           |
| <i>Hydrocotyle ranunculoide</i>   | Hydrocotyle fausse-renoncule                                                  |
| <i>Impatiens balfourii</i>        | Balsamine de Balfour/Impatience de Balfour                                    |
| <i>Impatiens capensis</i>         | Balsamine du Cap                                                              |
| <i>Impatiens glandulifera</i>     | Balsamine géante/Balsamine de l'Himalaya                                      |
| <i>Impatiens parviflora</i>       | Balsamine à petites fleurs                                                    |
| <i>Lagarosiphon major</i>         | Lagarosiphon élevé/Grand lagarosiphon/Lagarosiphon/Elodée à feuilles alternes |
| <i>Ludwigia grandiflora</i> *     | Ludwigie à grandes fleurs/Jussie à grandes fleurs                             |
| <i>Ludwigia peploides</i> *       | Ludwigie fausse-péplide (s.l.)/Jussie fausse-péplide                          |
| <i>Lysichiton americanus</i>      | Lysichite jaune                                                               |
| <i>Mahonia aquifolium</i>         | Mahonie à feuilles de houx                                                    |
| <i>Myriophyllum aquaticum</i>     | Myriophylle du Brésil/Myriophylle aquatique                                   |
| <i>Myriophyllum heterophyllum</i> | Myriophylle hétérophylle                                                      |
| <i>Oenothera biennis</i>          | Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes]                                           |
| <i>Paspalum dilatatum</i>         | Paspale dilaté                                                                |
| <i>Persicaria wallichii</i>       | Renouée à nombreux épis                                                       |
| <i>Phytolacca americana</i>       | Phytolaque d'Amérique/Raisin d'Amérique/Teinturier/Epinard de Cayenne         |
| <i>Prunus serotina</i>            | Prunier tardif/Cerisier tardif/Cerisier noir                                  |
| <i>Rhododendron ponticum</i>      | Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs                                  |
| <i>Rhus typhina</i>               | Sumac/Sumac hérissé                                                           |
| <i>Senecio inaequidens</i>        | Séneçon du Cap/Séneçon sud-africain                                           |
| <i>Solidago canadensis</i>        | Solidage du Canada/Gerbe d'or                                                 |
| <i>Solidago gigantea</i>          | Solidage glabre                                                               |
| <i>Spiraea alba</i>               | Spirée blanche/Spirée nord-américaine                                         |
| <i>Spiraea douglasii</i>          | Spirée de Douglas/Spirée nord-américaine                                      |
| <i>Spiraea xbillardii</i>         | Spirée nord-américaine                                                        |
| <i>Symphoricarpos albus</i>       | Symphorine blanche                                                            |
| <i>Symphytum asperum</i>          | Consoude rude                                                                 |
| <i>Xanthium strumarium</i>        | Lampourde glouteron                                                           |

\* espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdites par arrêté ministériel du 2 mai 2007

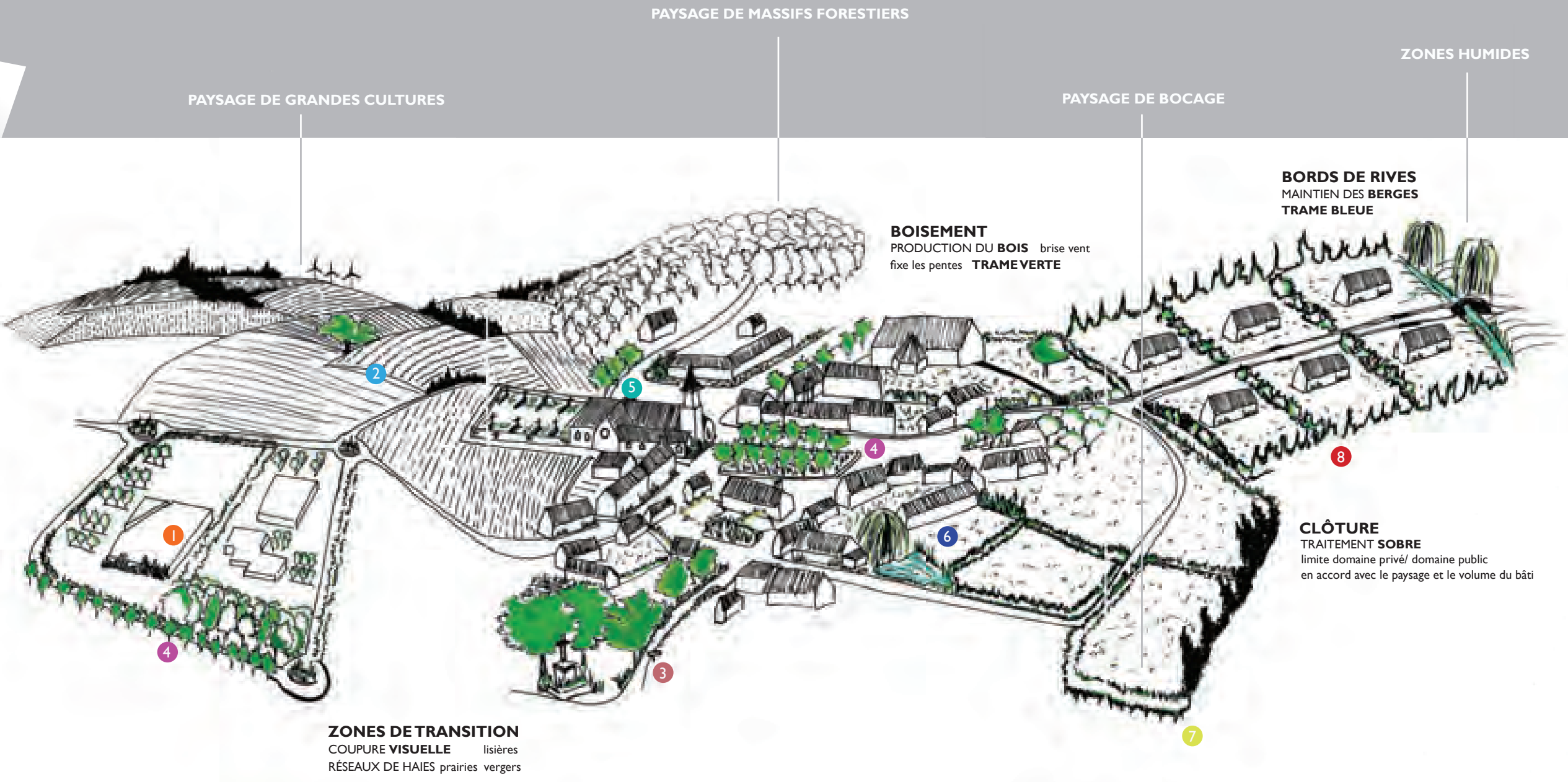


QUELS **VÉGÉTAUX** POUR  
QUELS AMÉNAGEMENTS ?

Un projet d'aménagement paysager fait partie d'un ensemble de plus grande échelle intégrant l'espace bâti, l'environnement, le petit patrimoine...

Avant de réaménager l'entrée d'un village ou la place d'une église, il est utile de prendre du recul vis-à-vis du paysage global de la commune. Quelles sont les particularités qui marquent son identité et son caractère individuel qui le rend attirant ? Quelle est l'ambiance générale désirée ? Quels sont les points noirs à estomper ou résorber ? Au contraire quels espaces souhaitez-on conserver ou mettre en valeur ?...

Autant de questions préalables indispensables pour apporter de la cohérence à l'aménagement final.



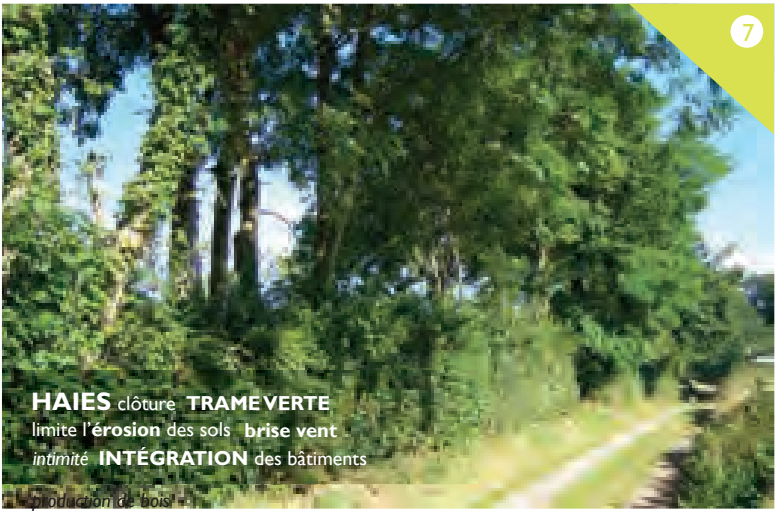
**PLACES** *tradition préservation*  
**ARBRE D'ALIGNEMENT**  
*souligne une direction met en valeur une entrée de ville*



*accueil*  
**FLEURISSEMENT**  
*mise en valeur préserver les « usoirs »*



*requalification*  
**MARES** *rôle environnemental*  
*bassin d'infiltration Effet tampon en cas de fort épisode pluvieux*



**HAIES** *clôture TRAME VERTE*  
*limite l'érosion des sols brise vent*  
*intimité INTÉGRATION des bâtiments*



*Transition douce* *Intégration des bâtiments*  
*utiliser des surfaces naturelles* **AIRES DE STATIONNEMENT**  
**ZONE D'ACTIVITÉS** *Gérer les eaux de ruissellement*  
*Intercaler des espaces plantés d'arbres et d'arbustes*



**ARBRE ISOLÉ**  
*élément de repère*



**ENTREES DE VILLE** *limite*  
*première image transition*



*Donner aux* **LOTISSEMENTS** *une*  
*structure semblable à celle du village.*



## QUELS VÉGÉTAUX POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

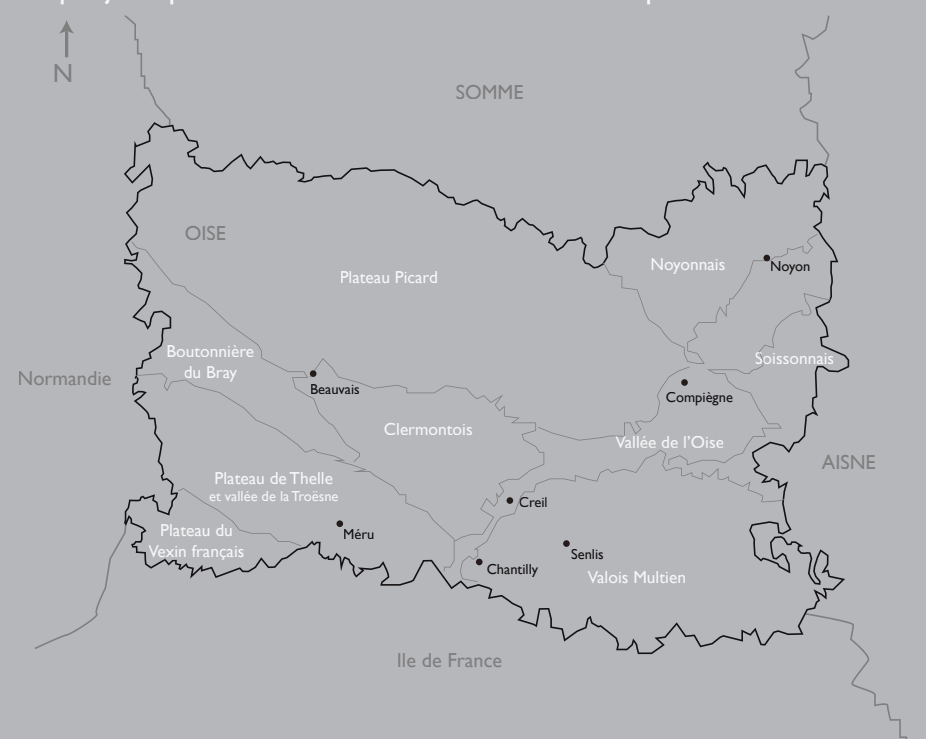
Le végétal n'est pas un élément inerte. C'est un être vivant qui évolue, se transforme, et sur lequel on porte un regard changeant au gré des saisons, des modes ou des évolutions techniques.

Certains végétaux utilisés dans des projets anciens peuvent aujourd'hui paraître inadaptés, comme le sont souvent les conceptions de ces espaces dont la forme et/ou la fonction ne correspondent plus aux exigences actuelles.

Ainsi, décideurs et concepteurs sont appelés à relever un double défi : celui de moderniser et d'adapter des aménagements existants devenus obsolètes et celui de concevoir des espaces d'aujourd'hui avec une vision durable sur le long terme.

Le végétal, utilisé à bon escient, est un outil indispensable pour répondre à ces défis.

Cette brochure est un guide simple pour une bonne utilisation du végétal, aussi bien dans les nouveaux projets que dans la réhabilitation d'anciens espaces.



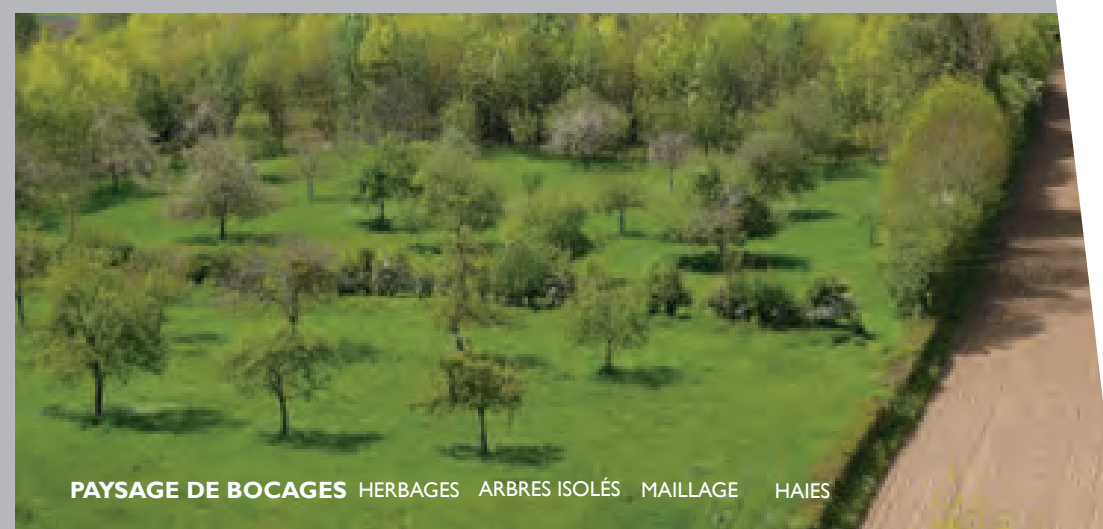
L'Oise est structurée par neuf régions naturelles où s'expriment ses paysages identitaires.



PAYSAGE DE MASSIFS FORESTIERS FORÊTS DOMANIALES BOISEMENTS PRIVÉS



PAYSAGE DE GRANDES CULTURES VASTES ÉTENDUES CULTIVÉES OUVERTES



PAYSAGE DE BOCAGES HERBAGES ARBRES ISOLÉS MAILLAGE HAIES



PAYSAGE DE VALLÉES ZONES HUMIDES BOISEMENTS RIPISYLVE

## QUELS VÉGÉTAUX POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

Document réalisé par le CAUE de l'Oise

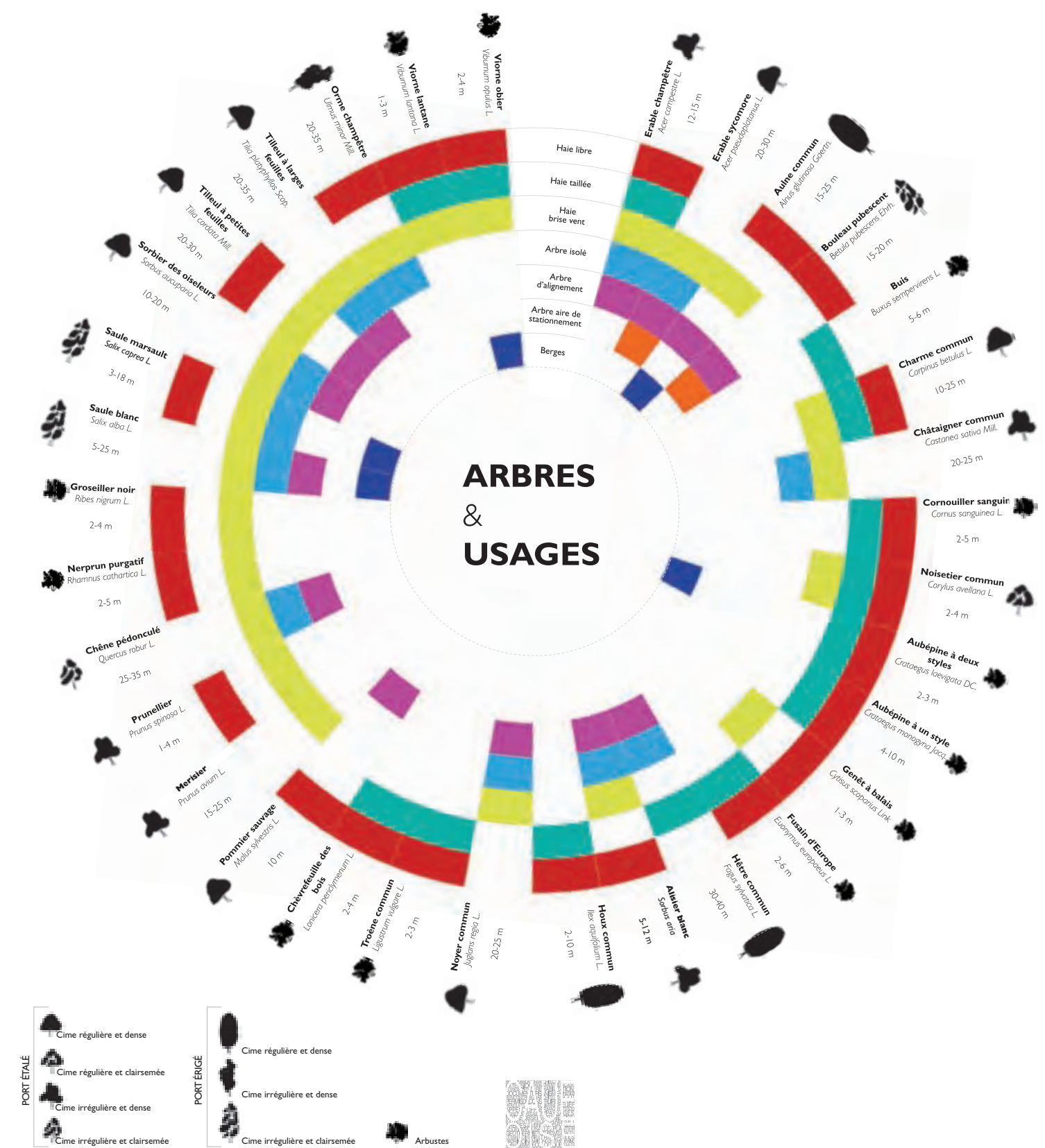
Le CAUE de l'Oise est un organisme de conseil qui vous permet de rencontrer gratuitement un architecte pour aborder vos questions d'architecture, d'urbanisme ou d'environnement.

CONSEIL D'ARCHITECTURE,  
D'URBANISME ET DE  
L'ENVIRONNEMENT DE L'OISE

4 rue de l'Abbé du Bos,  
60000 BEAUVAIS  
03 44 82 14 14  
caue60@wanadoo.fr



www.caue60.com



Novembre 2013