

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) s'applique à la totalité du territoire de la commune de **Liancourt Saint-Pierre**.

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

A- Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles **R 111-1 à R 111-26** du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles **R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21** qui restent en vigueur (*le texte de ces articles est rappelé à la page 9*).

B- L'article **L 111-10** du Code de l'Urbanisme concernant le **sursis à statuer** pour "*les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics...*" reste applicable malgré les dispositions du **Plan Local d'Urbanisme**.

C- Les dispositions prévues aux titres **1 à 4** 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 concernant figurent en annexe du Plan (*Cf. annexe 6*).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le **Plan Local d'Urbanisme** est divisé en **zones urbaines** (*indicatif U*), en **zones à urbaniser** (*indicatif AU*), en **zones agricoles** (*indicatif A*) et en **zones naturelles** (*indicatif N*) reportées sur les **plans de délimitation des zones** (*cf. plans 4.2, 4.3 et 4.4*).

Les dispositions du présent règlement applicables dans chacune des zones figurent dans les chapitres correspondants :

- **au TITRE 2** POUR LES ZONES URBAINES :
 - **UA** : zone de tissu villageois ancien dont le caractère est à préserver
 - **UD** : zone d'extension résidentielle à caractère pavillonnaire
- **Au TITRE 3** POUR LES ZONES A URBANISER:
 - **AU** : zone d'extension à vocation résidentielle
- **Au TITRE 4** POUR LES ZONES PROTEGEES AGRICOLES ET NATURELLES:
 - **A** : zone protégée en raison du potentiel des terres agricoles
 - **N** : zone naturelle et forestière.

Dans chacun des chapitres, ces dispositions sont regroupées en trois 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 maximales d'utilisation du sol (**Article 14**).

Les annexes graphiques du règlement font, en outre, apparaître:

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable de 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 DEMOLIR

Les dispositions des articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones délimitées par un **Plan Local d'Urbanisme**.

Ces dispositions s'appliqueront dans la **Zone Urbaine** correspondant au tissu villageois (**UA, secteurs UAa et UAb**).

ARTICLE 6 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un **Droit de Prémption Urbain (D.P.U.)** sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au **P.L.U.**

Par délibération du **.10.06** le Conseil Municipal de **Liancourt-Saint-Pierre** a institué un **Droit de Prémption Urbain** sur les zones délimitées au plan de découpage en zones.

REGLES GENERALES D'URBANISME
DECRET N° 76-276 DU 29 MARS 1976 MODIFIE

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE L 421-5 (Loi n°761285 du 31 décembre 1976)

Lorsque compte tenu de la destination de la reconstruction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

ARTICLE R.111.2. (D. n° 98-913 du 12 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R.111.3.2. - (D. n° 77.755 du 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques

ARTICLE R.111.4 - (D. n° 77.755 du 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire :*
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus*

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE R.111-14-2- (D. n° 77.1141 du 12 octobre 1977)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R.111.15 (D. n° 86.984 du 19 août 1986)

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le **1er octobre 1983** ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au **b)** du deuxième alinéa de l'article **R.122-22**.*

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R.111.21 - (D.n°77-755 du 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par "leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur" des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

PROTECTION DES ESPACES BOISES

ARTICLE L 130-1 (Loi 76-1285 du 31.12.76)

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'alignement.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1° et II du Livre III du Code forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que 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 1er et II du Code forestier*
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L 222-1 du 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.*

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

THE

DISPOSITIONS APPLICABLE
ALL
NOVEMBER 1940

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA couvre les zones urbaines dont le caractère plurifonctionnel doit être préservé, dans la mesure où les activités accueillies sont compatibles avec les caractéristiques de l'espace public et un environnement majoritairement résidentiel. Elle comprend 2 secteurs de réglementation:

- *Le secteur **UAa** qui couvre les ensembles de bâti villageois homogène dont le caractère doit être préservé: Construction continue à l'alignement, distribution intérieure par cour, volumétrie. L'aspect extérieur des façades doit s'intégrer à l'ensemble urbain dans lequel elles s'inscrivent.*
- *Le secteur **UAb** qui couvre les ensembles de construction mixtes ou le caractère des implantations et des constructions est divers mais où les caractéristiques dominantes des constructions à l'alignement (murs de clôture notamment) se rapprochent du tissu villageois.*

Rappels

a) permis de démolir

Conformément aux dispositions de l'article 5 du **Titre I**, toute démolition de bâtiment en tout ou en partie est soumise à une autorisation préalable (*permis de démolir*).

b) application du règlement sanitaire et de la réglementation sur les établissements classés

L'implantation des habitations nouvelles vis à vis des installations agricoles classées ou assujetties à l'application du règlement sanitaire départemental ou l'implantation de ces activités par rapport aux habitations existantes doivent être conformes aux dispositions des arrêtés ministériels ou préfectoraux ou du règlement sanitaire départemental.

c) conservation des vestiges archéologiques

Une partie de la zone étant située sur des sites archéologiques repérés ou potentiels, il est rappelé que les autorisations de construire peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales et que les découvertes fortuites sont définies par la loi du 27.09.41 et soumises à l'application de l'art. 257-1 du Code Pénal.

d) intervention du SDA

L'ensemble du territoire communal étant classé dans le site inscrit du Vexin Français, les projets sont soumis à l'avis du Service Départemental de l'Architecture.

Exceptions

- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Il pourra être fait abstraction des dispositions édictées aux articles 5 à 10 pour la reconstruction en cas de sinistre des immeubles existants dans les mêmes conditions de **S.H.O.N.** que le bâtiment détruit.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, sauf application des conditions fixées à l'article UA2, les occupations et utilisations du sol suivantes, incompatibles avec la nature résidentielle dominante du village:

Dans l'ensemble de la zone

a : pour les activités économiques

- La création des activités classées soumises à autorisation (*loi 76 663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement*);
- Les activités commerciales d'élevage, de gardiennage ou de loisir impliquant la présence d'animaux;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains aménagés pour le stationnement des campeurs et des caravanes (*article 443-7 du C.U.*).

b : pour les activités agricoles

- La création d'installations classées ou non liées à l'agriculture.

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

Toutefois, sont autorisées sous condition:

Dans l'ensemble de la zone

a) pour les activités agricoles

- La modification ou l'extension des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du **PLU**, classées ou non à condition que les travaux objets de la demande ne créent pas de servitudes nouvelles ou n'aggravent pas les servitudes existantes sur les propriétés voisines incluses dans des zones destinées à l'habitation.

b) pour les activités classées ou non

- L'implantation ou l'extension des activités classées ou non sont autorisées à condition que leur présence:

- prenne en compte l'environnement du site, ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de leur fonctionnement lors de l'ouverture des travaux soit compatibles avec les infrastructures existantes;
- ne porte pas atteinte à la tranquillité publique;
- soit compatible avec la vie du quartier et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeur, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

c) pour les annexes aux fonctions autorisées

- Les groupes de garages collectifs non liés à une opération de logement à condition:
 - qu'ils ne comportent pas plus de trois unités;
 - qu'ils disposent d'un accès unique sur la voie de desserte;
 - qu'ils disposent d'une cour d'évolution permettant la manœuvre des véhicules

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

03.1 : La voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

0.3.2 : Les accès

- Il n'est autorisé qu'un seul accès carrossable par propriété sur une même voie.
- L'accès à la parcelle doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Aucun accès carrossable nouveau ne peut être autorisé sur les voies piétonnes dont la création ou le maintien est inscrit au plan de zonage.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

04.1 : Alimentation en eau potable

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

04.2 : Assainissement des eaux usées

a: réglementation

Les constructions devront se raccorder au réseau public collectif séparatif lorsque celui-ci sera réalisé. Dans l'attente de sa réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature des sols. Ces installations seront réalisées de façon à permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif.

b: mise en oeuvre

Une filière d'assainissement autonome est constituée par un ensemble de dispositifs réalisant les étapes suivantes: le prétraitement des eaux usées issues de l'habitation, l'épuration des effluents prétraités, l'évacuation des effluents épurés. Les eaux pluviales ne sont en aucun cas dirigées vers la filière d'assainissement. La filière d'assainissement devra respecter les textes en vigueur et être mise en oeuvre conformément aux prescriptions du D.T.U 64-1. En particulier, une surface de 250m² minimum libre de toute construction voirie et réseaux divers devra être réservée de préférence à l'aval hydraulique de la construction.

04.3 : Assainissement des eaux pluviales

Toute construction ou installation sera de préférence raccordée à un système d'absorption conforme à la réglementation en vigueur et agréé en fonction de la nature des sols; A défaut, le rejet des eaux pluviales s'effectuera en milieu hydraulique superficiel. Les eaux peuvent être évacuées aux fossés ou au réseau public lorsque ceux-ci existent au droit du terrain; Les eaux collectées sur les bâtiments à l'alignement peuvent être évacuées au caniveau de l'espace public;

Dans tous les cas, les installations devront prendre en compte les éléments suivants:

- les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits;
- les puits d'infiltration de par leur conception (non adaptée pour l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement) risquent d'engendrer des débordements;
- en cas d'impossibilité à se raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration possédant une zone tampon entre le tuyau d'arrivée et le fond de bassin est à privilégier;

04.4 : Réseaux divers.

- Les réseaux électriques seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

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

06.1 : Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement; Cette disposition n'exclut pas les décrochements du front bâti liés aux caractéristiques des bâtiments implantés en front de rue. Toutefois, sous réserve des dispositions de clôture prévues à l'article **UA11**, les constructions peuvent être implantées en retrait sur cour intérieure avec les marges de recul qui ne soient pas inférieures à:

- Dans le secteur UAa:

Suivant indication du plan 4.3: **15 m** sur la rue *du Général Ménard et la Grande Rue*; **8 m** sur les autres voies de desserte; **3 m** sur les chemins ruraux et sentes piétonnes.

- Dans le secteur UAb:

6 m;

06.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a) Changement d'affectation et modification

Les dispositions du §06.1 ne sont pas applicables pour le changement d'affectation ou la modification des immeubles existants.

b) Extension

Pour les immeubles existants implantés en retrait de l'alignement dans la marge de recul imposée, les extensions sont admises à condition de ne pas réduire le retrait minimal existant.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

07.1 : Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées **en dehors des marges de recul portées au plan 4.3**. Par ailleurs:

a) Immeubles implantés à l'alignement

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

b) Immeubles implantés avec les reculs définis à l'article UA6 §1:

- Les constructions peuvent être implantées:

- soit sur une ou des **limites séparatives**

- soit en retrait suivant la règle de prospect fixée au §c;

c) Prospects

- Les constructions en retrait des limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à:

- **5 m** pour les façades comportant des **vues directes**,

- **3 m** pour les façades ne comportant pas de **vues directes**; Toutefois, cette distance peut être réduite à **1,50 m** si la **hauteur maximale** (définie à l'article **UA10**) de la construction n'excède pas **3,50 m**.

d) définitions

- **Vues directes:** Sont considérées comme ne comportant pas des **vues directes** les façades dont la surface totale des baies prises en tableau n'excède pas **2 m²**. La porte d'entrée principale vitrée ou non, la porte de garage, et les soupiraux éclairant le sous-sol ne sont pas pris en compte.

07.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a) Changement d'affectation et modification

Les dispositions du §07.1 ne sont pas applicables pour le changement de destination, et la modification des immeubles existants; Toutefois, les ouvertures créées ou modifiées doivent être conformes à la règle de prospect.

b) Extension

En cas d'implantation en retrait dans les marges de recul fixées au §07.1c, les extensions sont admises à condition de ne pas réduire le retrait minimal existant; Les ouvertures créées doivent être conformes à la règle de prospect.

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

08.1 : Dispositions générales

- La distance minimale entre tout point des façades de 2 constructions non contiguës sera au moins égale à 3 m.

Par ailleurs, les façades en vis à vis total ou partiel de 2 constructions à usage d'habitation ou d'activité autorisée seront au moins distantes de:

- 8 m si l'une des façades comporte des *vues directes définies à l'article UA7*.
- 10 m si les 2 façades comportent des *vues directes définies à l'article UA7*
- 6 m dans les autres cas.

08.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a) Modification et changement de destination

- Les dispositions du § 08.1 ne sont pas applicables pour la modification et le changement de destination des immeubles existants. Toutefois, les ouvertures créées ou modifiées doivent être conformes à la règle de prospect.

b) Extension

- Les extensions doivent être conformes aux dispositions du § 08.1.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

09.1 : Dispositions générales

- Une emprise au sol de 120 m² est autorisée sur chaque propriété. Au delà, l'emprise au sol maximale devra être égale à:

- Dans le secteur UAa:
 - 40 % pour les constructions à usage d'habitation.
 - 60 % pour les autres occupations du sol autorisées.
- Dans le secteur UAb:
 - 35 %.

09.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a) Modification

- Les dispositions du § 09.1 ne sont pas applicables pour la modification des immeubles existants.

b) Changement de destination

- Le changement de destination créant des surfaces nouvelles destinées à l'habitation ne peut être autorisé que dans la limite fixée par l'application des dispositions du §09.1.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 : Dispositions générales

a) définitions

Le *niveau de référence* pour l'application de la règle est:

- Pour les constructions à l'**alignement** la moyenne entre le niveau le plus bas et le niveau la plus haut de l'espace public au droit de la construction;

- **Pour les constructions en retrait** le niveau le plus bas du terrain naturel au droit de la construction; Toutefois, en cas d'encastrement des accès, le niveau retenu sera celui du point le plus bas du sol aménagé au droit de la construction;
- **Hauteur maximale:** différence de niveau entre le niveau de référence et le point le plus haut de la construction à l'exclusion des cheminées.
- **Hauteur à l'égout du toit:** différence de niveau entre le niveau de référence et le point le plus élevé de l'égout de toiture.
- **Hauteur à l'acrotère:** différence de niveau entre le niveau de référence au droit de la construction ou partie de construction réalisée en terrasse et le point le plus élevé de cette construction ou partie de construction à l'exclusion des cheminées.

b) bâtiments

- La **hauteur maximale** des constructions n'excédera pas **12 m**.
- La **hauteur à l'égout du toit** n'excédera pas **7 m**.
- La **hauteur à l'acrotère** n'excédera pas **3,50 m** pour les toitures terrasses réalisées dans les conditions autorisées à l'article **UA11 §1**

c) clôtures

Cf. article UA11 §11.5 et 11.6.

10.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a) Changement d'affectation et modification

Les dispositions du § 10.1 ne sont pas applicables pour le changement de destination et la modification des immeubles existants.

b) Extension

Les extensions doivent être conformes aux dispositions du § 10.1.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11. 1 : Contraintes de volume et d'aspect général

a : insertion dans le cadre bâti

- Les constructions doivent avoir, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux, un aspect en rapport avec le caractère des constructions traditionnelles du village et du Vexin Français.

b : couverture

- Les combles "**à la Mansart**" (versant à 2 pentes) sont interdits.
- Les toitures terrasses sont interdites pour les bâtiments implantés à l'alignement. Elles sont autorisées pour les bâtiments en retrait dans les conditions précisées à l'article **UA10** et à condition que leur superficie n'excède pas **20 %** des emprises au sol totales.
- Les constructions dont la **hauteur maximale** excède **3,50m** doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans.

11.2 : Ravalement

a : traitement homogène des façades

- Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et en harmonie. A l'exception des façades commerciales à rez-de-chaussée, les façades dans un même plan et les soubassements seront constitués ou revêtus de matériaux de même nature.

b : nature des matériaux

Dans le secteur UAa

- Les **façades à l'alignement**, à l'exception des façades commerciales à rez-de-chaussée, seront réalisées ou revêtues en pierre (*pierre de taille, moellons appareillés ou moellons*). Les enduits et l'utilisation brut des matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

- Les autres façades seront traitées suivant les prescriptions ci-après pour l'ensemble de la zone.

Dans l'ensemble de la zone

- Les façades, à l'exception des bâtiments à usage agricole ou d'activité économique et des façades commerciales à rez-de-chaussée, seront constituées ou revêtues d'une maçonnerie appareillée ou enduite.
- Les bardages sont autorisés pour les bâtiments agricoles et les bâtiments d'activité économique. Ils seront constitués de bois ou d'acier laqué.
- Les matériaux destinés à être recouverts (*briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués, béton brut sans coffrage spécial, etc...*) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement appareillés.
- Les matériaux industrialisés imitant la pierre, la brique ou le bois sont interdits à l'alignement.

c : couleur

- Les teintes seront choisies dans les gammes recommandées par la plaquette éditée par le **CAUE de l'Oise** pour la région du **Vexin** (*cf. annexe*).
- Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.
- Les enduits seront de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens (*gamme de gris, sable, ocre,... rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux*).
- Les bardages en bois seront naturels ou peints dans les teintes s'harmonisant avec les matériaux autorisés dans la zone
- Les bardages en acier laqué seront dans la gamme des teintes s'harmonisant avec les matériaux autorisés dans la zone.

d : mise en oeuvre

- Les joints creux ou saillants sont interdits.

11.3 : Toitures

a : faîtage

- Pour les bâtiments dont la façade la plus longue est implantée à l'alignement, l'orientation du faîtage sera parallèle à la voie.

b : pentes

- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre **35°** et **50°** sur l'horizontale. Toutefois elle pourra être comprise entre **10°** et **35°** pour les vérandas, pour les annexes isolées d'une **hauteur maximale** inférieure à **3,50 m**, et pour les bâtiments d'activité économiques ou agricoles d'une largeur supérieure à **10,00m**.

c : nature des matériaux

- Les toitures seront réalisées en tuile de terre cuite sans relief de petit module (**20/m²** minimum) ou en ardoise naturelle **20x30** posée droite. La tuile **15/m²** peut être admise si son aspect s'apparente à la tuile **30/m²**.

Toutefois:

- Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Pour les bâtiments en retrait de l'alignement, les bacs d'acier laqué, les plaques de fibrociment teintées ou les bardeaux d'étanchéité, sont admis pour les bâtiments à usage agricole et les bâtiments couverts d'une toiture de pente inférieure à **35°**.
- Pour les bâtiments agricoles à l'alignement, la reconstruction à l'identique est autorisée en cas de sinistre.
- Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires.

d : ouvrages en toiture

- Les ouvertures seront constituées:
 - soit par des châssis dans la pente du toit encastrés sans saillie par rapport au plan de toiture; leur dimension n'excèdera pas **0,80 x 1,00 m.**
 - soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans. Cette solution sera préférée pour les façades à l'alignement ou celles orientées vers l'espace public
- Les souches de cheminées seront en brique rouge de pays de teinte uniforme ou en pierre. Elles seront implantées le plus près possible des faîtes.
- Les relevés de toiture et les chiens assis sont interdits :

e : mise en oeuvre :

Sont interdits

- les tuiles de rives et les arêtières en terre cuite
- le débord des toitures sur pignon

11.4 : Ouvertures

a : répartition

Les bâtiments implantés à l'alignement devront conserver leur caractère et, en cas de modification ou de changement de destination:

- préserver les proportions des entrées charretières;
- respecter les axes de plein et de vides et les proportions des baies existantes pour les bâtiments ordonnancés;
- privilégier l'éclairage sur cour intérieure pour les bâtiments d'origine agricole (granges ou annexes)
- Les ouvertures en toiture seront situées, pour les bâtiments ordonnancés, dans l'axe des baies ou des parties pleines de la façade.

b : proportions

- A l'exception des vitrines commerciales à rez-de-chaussée, des portes de garage, et des soupiraux, les baies des façades à l'alignement et les ouvertures en toiture seront nettement plus hautes que larges (**1x1,5 environ**).
- Les mêmes règles de proportion seront imposées sur les façades orientées vers l'espace public des bâtiments implantés en retrait en application de l'article **UA6 §06.1.**

c : composition et matériaux

Dans le secteur UAa

- Dans les **façades à l'alignement**, à l'exclusion des façades commerciales:
 - Les menuiseries des baies seront constituées de bois peint.
 - Les menuiseries ouvriront "à la française" et seront divisées par des petits bois. Les compositions à 6 carreaux seront privilégiées.
- Les ouvertures des **autres façades** seront traitées suivant les prescriptions ci-après pour l'ensemble de la zone

Dans l'ensemble de la zone

- *Sauf prescription ci-dessus pour les ouvertures à l'alignement dans le secteur UAa*, les menuiseries des baies seront constituées de bois peint, de P.V.C. ou d'aluminium laqué.
- *Lorsqu'une règle de proportion est imposée*, elles ouvriront "à la française" et seront divisées par des petits bois.

d : fermetures

Dans l'ensemble de la zone

Les fermetures seront constituées de volets persiennés ou pleins, peints, à barre, sans écharpe, ouvrant à la française. Le PVC est interdit en fermeture, sauf pour les volets roulants.

Les volets roulants sont autorisés à condition d'être situés en retrait du nu des façades au droit des menuiseries qu'ils obturent. Par ailleurs:

Dans le secteur UAa

Pour les ouvertures des façades à l'alignement les volets roulants ne sont autorisés que dans la mesure où les volets ouvrant à la française sont maintenus.

e : couleurs

- Les teintes des menuiseries à peindre seront choisies dans les gammes recommandées par la plaquette éditée par le **CAUE de l'Oise** pour la région du **Vexin** (*cf. annexe*); Les teintes naturelles vernis ou lasure sont interdites.

11.5 : Clôtures à l'alignement

- Les clôtures sont imposées à l'alignement.

a : constitution

Elles seront constituées:

Dans le secteur UAa

- soit d'un mur plein assurant la continuité bâtie.
- soit d'un mur bahut complété par une grille métallique de modèle simple à barreaux verticaux
- soit d'une combinaison de ces deux éléments

Les parties maçonnées seront réalisées ou revêtues en pierre (*Pierre de taille, moellons appareillés ou moellons*). Les enduits et l'utilisation brut des matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Dans le secteur UAb

- soit des mêmes éléments;
- soit d'un mur bahut doublé d'une haie prescrite à l'article **UA13**.
- soit d'une haie prescrite à l'article **UA13** doublée ou non à l'intérieur de la propriété d'un treillis plastifié de teinte sombre posé sur un support de même teinte.

b : adaptations au terrain privatif

- En cas d'encastrement de l'espace public dans le terrain naturel, la différence de niveau entre l'espace public et le terrain privatif au droit de la clôture ne peut, en tout point de l'ouvrage, excéder **2 m**. Cette différence de niveau sera obligatoirement traitée par un ouvrage maçonné tel que défini au **§11.5a**.
- En cas de clôture végétale autorisée, le niveau du terrain privé sera maintenu au niveau de l'espace public dans une bande de **1,50 m** au droit de l'alignement.
- Les adaptations de terrain nécessaires seront traitées sur la propriété soit par des soutènements, soit par des talus dans les conditions fixées à l'article **UA13**.

c : adaptations à la pente de l'espace public

- Sur une même propriété, l'adaptation des clôtures à la pente de l'espace public se fera par travées de dimensions équivalentes qui ne seront pas inférieures à **6 m**. Dans chaque travée, le couronnement des ouvrages maçonnés sera horizontal.

d : hauteurs

- L'élément de référence pour l'application de la règle est le niveau de l'espace public au droit de l'ouvrage.

Définitions

La **hauteur minimale en section courante** est la différence de niveau entre le point le plus haut de l'espace public au droit de l'ouvrage et le couronnement du mur de clôture ou le point haut des grilles, lisses ou éléments décoratifs à l'exclusion des piles.

La **hauteur maximale en section courante** est la différence de niveau entre le point le plus bas de l'espace public au droit de l'ouvrage et le couronnement du mur de clôture ou le point le plus haut des grilles, lisses ou éléments décoratifs à l'exclusion des piles.

La **hauteur maximale** est la différence de niveau entre le point le plus bas de l'espace public au droit de l'ouvrage et le point le plus haut de la clôture compris les piles et ouvrages décoratifs.

Dans le secteur UAa

- Pour assurer la continuité bâtie, la **hauteur minimale en section courante** de la clôture ne sera pas inférieure à **2m**.
- La **hauteur maximale en section courante** des murs bahuts ne sera pas supérieure à **1,20 m**.
- La **hauteur maximale** ne sera pas supérieure à **3,50 m**

Dans le secteur UAb

- La **hauteur maximale en section courante** des murs bahuts ne sera pas supérieure à **1,20 m**.
- La **hauteur maximale** ne sera pas supérieure à **2,50 m**

e : nature des matériaux et mise en oeuvre

- Les parties maçonnées des clôtures seront appareillées ou enduites suivant les prescriptions édictées pour chaque secteur au §11.2b et d.
- Les poteaux et plaques préfabriquées en ciment sont interdites.

f : couleurs

- Les teintes seront choisies dans les gammes recommandées par la plaquette éditée par le **CAUE de l'Oise** pour la région du **Vexin** (*cf. annexe*).
- Les parties maçonnées seront traitées suivant les prescriptions édictées au § 11.2c.

11.6 : Clôtures en limite séparative

a : constitution

Elles seront constituées:

- soit d'un mur plein, sauf indication imposant une clôture végétale portée aux plans 4.3 et 4.4 (*cf. article UA13*)
- soit d'un treillis plastifié de teinte sombre posé sur un support de même teinte et obligatoirement doublé d'une haie dans les cas prescrits à l'article UA13

b : adaptation au terrain

- La différence de niveau entre les terrains aménagés des fonds mitoyens ne pourra, en tout point de l'ouvrage, excéder **1,5 m**. Cette différence de niveau sera obligatoirement traitée par un ouvrage maçonné tel que défini au §11.5a.
- En cas de clôture végétale, le niveau du terrain naturel sera maintenu dans une bande de **1,50 m** de part et d'autre de la limite.

b : hauteurs

- L'élément de référence pour l'application de la règle est le niveau du sol naturel au droit de l'ouvrage.

Définitions

La hauteur maximale est la différence de niveau entre le sol naturel et le haut de la clôture en tout point de l'ouvrage.

Dans l'ensemble de la zone:

- La **hauteur maximale** ne sera pas supérieure à:
 - **2,50 m** en cas de mur plein;
 - **1,80 m** en cas de treillis plastifié

c : nature des matériaux et mise en oeuvre

- Les parties maçonnées des clôtures seront appareillées ou enduites suivant les prescriptions édictées pour chaque secteur au §11.2b et d.

d : couleurs

- Les parties maçonnées seront traitées suivant les prescriptions édictées au § 11.2c.

11.7 : Ouvrages divers

a : branchements

- Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

b : éléments mobiliers

- Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

c : citernes, réservoirs

- Les citernes de fioul ou de gaz liquide seront enterrées ou séparées des voies publiques et des voies et espaces communs privés par une clôture maçonnée.

11.8 : Exceptions

a : modification et changement de destination

- Les dispositions des §11.1, 11.2 et 11.3 ne sont pas applicables pour la modification et le changement de destination des immeubles existants.

b : équipements publics ou privés

- Il peut être fait abstraction des dispositions des § 11.3 à 11.5 pour les équipements notamment administratifs, scolaires, sportifs, culturels, etc.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

12.1 : Dispositions générales

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

12.2 : Constructions nouvelles

- En particulier il est exigé d'aménager au moins dans la propriété:

a : pour constructions à usage d'habitation

- **2pl/logt.** dont 1 place couverte

Par ailleurs, pour les ensembles de plus de 4 logements, il sera exigé sur la propriété 1 place banalisée pour 2 logements.

Toutefois, en application de l'article **R111-4** du Code de l'Urbanisme, il ne sera pas imposé d'aires de stationnement pour les logements locatifs réalisés avec l'aide de l'état.

b : pour les activités économiques non agricoles

- 1 pl/100m² de SIION

c : pour les autres constructions autorisées

Non réglementé

12.3 : Immeubles existants

a : Modification

Les dispositions du §12.2 ne sont pas applicables.

b : Changement de destination et extension

Il n'est pas exigé d'aménager des places de stationnement pour le changement de destination ou l'extension des bâtiments **à condition** que ces opérations ne conduisent pas à la création de logements nouveaux. Cette création ne pourra être autorisée qu'à condition que soient réalisées les places de stationnement imposées pour l'ensemble des logements résultant de l'autorisation demandée.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

CLASSES

a: obligation de traitement paysager

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant au moins **40%** de surfaces plantées.

b : obligations liées aux indications graphiques portées aux plans 4.3 et 4.4

Clôture végétale.

- En cas d'indication graphique portée au plan, l'aménagement de la propriété doit prévoir au droit de la limite concernée une bande plantée de **1,50 m** minimum de profondeur dans laquelle la clôture est obligatoirement constituée d'une haie végétale.

Espace boisé classé

- Aucune construction ne peut être implantée dans les marges de recul imposées en limite des espaces boisés protégés inscrits au plan. Ces marges de recul doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé qui ne soit pas inférieur à 80% de leur surface.

c : clôtures

- A l'alignement ou en limite des voies privées ou espaces communs, les clôtures constituées de treillis métalliques ou de murets seront obligatoirement doublées d'une haie.

d : adaptation du terrain

- Les mouvements de terrain créés pour l'aménagement des espaces extérieurs et l'adaptation au sol des constructions ou des clôtures doivent obligatoirement être traités:

- soit par des soutènements maçonnés dont la hauteur n'excède pas 2,00 m;
- soit par des talus plantés dont la pente ne soit pas supérieure à 35 °;

SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlement

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone :

Zone résidentielle à caractère pavillonnaire. Les constructions sont principalement en ordre discontinu et édifiées en retrait de l'alignement..

Rappels

a) application du règlement sanitaire et de la réglementation sur les établissements classés

L'implantation des habitations nouvelles vis à vis des installations agricoles classées ou assujetties à l'application du règlement sanitaire départemental ou l'implantation de ces activités par rapport aux habitations existantes doivent être conformes aux dispositions des arrêtés ministériels ou préfectoraux ou du règlement sanitaire départemental.

b) conservation des vestiges archéologiques

Une partie de la zone étant située sur des sites archéologiques repérés ou potentiels, il est rappelé que les autorisations de construire peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales et que les découvertes fortuites sont définies par la loi du 27.09.41 et soumises à l'application de l'art. 257-1 du Code Pénal.

c) conservation des vestiges archéologiques

Une partie de la zone étant située sur des sites archéologiques repérés ou potentiels, il est rappelé que les autorisations de construire peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales et que les découvertes fortuites sont définies par la loi du 27.09.41 et soumises à l'application de l'art. 257-1 du Code Pénal.

d) intervention du SDA

L'ensemble du territoire communal étant classé dans le site inscrit du Vexin Français, les projets sont soumis à l'avis du Service Départemental de l'Architecture.

Exceptions

- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Il pourra être fait abstraction des dispositions édictées aux articles 5 à 10 pour la reconstruction en cas de sinistre des immeubles existants dans les mêmes conditions d'implantation, de destination, de **S.H.O.N.**, et de volume que le bâtiment détruit.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- En raison de son caractère résidentiel, sont interdites dans la zone toutes constructions ou installation à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou d'hébergement hôtelier.

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

Toutefois sont autorisées sous condition:

- Les activités économiques exercées par les résidents, **à condition** que ces activités:
 - ne soient pas classées (*loi 76 663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement*);
 - ne nécessitent pas de dépôts extérieurs;

- n'engendrent pas pour le voisinage des nuisances occasionnées notamment par le bruit, la circulation, les odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les locaux ou installations destinés à ces activités **à condition**:
 - qu'ils soient intégrés à l'habitation principale;
 - qu'ils n'excèdent pas **100 m²** de SHON

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

03.1 : La voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- L'emprise minimale des voies de desserte sera de **8 m**.
- L'emprise minimale des voies ou sentes piétonnes sera de **3 m**
- Les impasses seront aménagées pour faire **1/2** tour.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

03.2 : Les accès

- Il n'est autorisé qu'un seul accès carrossable par propriété sur une même voie par section de **25 m** de façade.
- L'accès à la parcelle doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Aucun accès carrossable ne peut être autorisé sur les voies piétonnes dont la création ou le maintien est inscrit au plan de zonage.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

04.1 : Alimentation en eau potable

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

04.2 : Assainissement des eaux Usées

a: réglementation

Les constructions devront se raccorder au réseau public collectif séparatif lorsque celui-ci sera réalisé. Dans l'attente de sa réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature des sols. Ces installations seront réalisées de façon à permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif.

b: mise en oeuvre

*Une filière d'assainissement autonome est constituée par un ensemble de dispositifs réalisant les étapes suivantes: le prétraitement des eaux usées issues de l'habitation, l'épuration des effluents prétraités, l'évacuation des effluents épurés. Les eaux pluviales ne sont en aucun cas dirigées vers la filière d'assainissement. La filière d'assainissement devra respecter les textes en vigueur et être mise en oeuvre conformément aux prescriptions du **D.T.U 64-1**. En particulier, une surface de **250m²** minimum libre de toute construction voirie et réseaux divers devra être réservée de préférence à l'aval hydraulique de la*

04.3 : Assainissement des eaux pluviales

- Toute construction ou installation doit être raccordée sur la propriété à un système individuel d'absorption agréé en fonction de la nature des sols;
 - Le rejet des eaux de toiture sur la voie publique est interdit.
- Dans tous les cas, les installations devront prendre en compte les éléments suivants:
- les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits;

- les puits d'infiltration de par leur conception (*non adaptée pour l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement*) risquent d'engendrer des débordements;
- en cas d'impossibilité à se raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration possédant une zone tampon entre le tuyau d'arrivée et le fond de bassin est à privilégier;

04.4 : Réseaux divers.

- Les réseaux électriques seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- Dans l'attente de la réalisation de l'assainissement collectif, pour être constructible, toute propriété devra permettre l'aménagement d'une surface végétalisée de **250m²** minimum libre de toute construction, voirie et réseaux divers, et plantation d'arbres de haute tige, en dehors des accès et des aires de stationnement imposées à l'article **UD12**.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

06.1 : Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à:

- **6 m** sur les voies de desserte;
- **3 m** sur les chemins ruraux et sentes piétonnes.

Les constructions à usage d'habitation et les garages doivent être implantés dans une bande constructible n'excédant pas **30 m** de profondeur par rapport à l'alignement de la voie de desserte.

06.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a) Changement de destination et modification

Les dispositions du §06.1 ne sont pas applicables pour le changement de destination ou la modification des immeubles existants.

b) Extension

Pour les immeubles existants implantés en retrait de l'alignement dans la marge de recul imposée, les extensions sont admises à condition de ne pas réduire le retrait minimal existant.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

07.1 : Dispositions générales

a) implantation des constructions par rapport aux fonds voisins et aux espaces boisés classés

Les constructions doivent être implantées **en dehors des marges de recul portées au plan 4.3**. Par ailleurs elles doivent être implantées:

- soit sur une limite séparative contiguë à l'alignement
- soit en retrait des limites séparatives suivant la règle de prospect fixée au §b;

b) Prospects:

- Les constructions en retrait des limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à:

- **8 m** pour les façades comportant des *vues directes*,
- **3 m** pour les façades ne comportant pas de *vues directes*; Toutefois, cette distance peut être réduite à **1,50 m** si la **hauteur maximale** (définie à l'article **UA10**) de la construction n'excède pas **3,50 m**.

c) définitions

Vues directes: Sont considérées comme ne comportant pas des **vues directes** les façades dont la surface totale des baies prises en tableau n'excède pas **2 m²**. La porte d'entrée principale vitrée ou non, la porte de garage, et les soupiraux éclairant le sous-sol ne sont pas pris en compte.

07.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a) Changement de destination et modification

Les dispositions du §07.1 ne sont pas applicables pour le changement de destination et la modification des immeubles existants; Toutefois, les ouvertures créées ou modifiées doivent être conformes à la règle de prospect.

b) Extension

En cas d'implantation en retrait dans les marges de recul fixées au §07.1c, les extensions sont admises à condition que:

- Les ouvertures créées soient conformes à la règle de prospect.
- **pour les constructions implantées en limite séparative**, que ne soit pas porté au plan 4.3 une indication de clôture végétale imposée, et que le linéaire implanté en limite n'excède pas **8 m**;
- **pour les constructions implantées en retrait** de ne pas réduire le retrait minimal existant.

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

08.1 : Dispositions générales

La distance minimale entre tout point des façades de 2 constructions non contiguës sera au moins égale à **3 m**.

Par ailleurs, les façades en vis à vis total ou partiel de 2 constructions à usage d'habitation ou d'activité autorisée seront au moins distantes de:

- **10 m** si l'une des façades comporte des **vues directes définies à l'article UD7**.
- **16 m** si les 2 façades comportent des **vues directes définies à l'article UD7**
- **6 m** dans les autres cas.

08.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a) Modification et changement de destination

- Les dispositions du § 08.1 ne sont pas applicables pour la modification et le changement de destination des immeubles existants. Toutefois, les ouvertures créées ou modifiées doivent être conformes à la règle de prospect.

b) Extension

- Les extensions doivent être conformes aux dispositions du § 08.1.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

- Une emprise au sol de **100 m²** est autorisée sur chaque propriété. Au delà, l'emprise au sol maximale ne devra pas excéder **30%**.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 : Dispositions générales

a : définitions

Le **niveau de référence** pour l'application de la règle est le niveau le plus bas du sol naturel au droit de la construction; Toutefois, en cas d'encastrement des accès, le niveau retenu sera celui du point le plus bas du sol aménagé au droit de la construction;

- **Hauteur maximale:** différence de niveau entre le niveau de référence et le point le plus haut de la construction à l'exclusion des cheminées.

- **Hauteur à l'égout du toit:** différence de niveau entre le niveau de référence et le point le plus élevé de l'égout de toiture.

- **Hauteur à l'acrotère:** différence de niveau entre le niveau de référence au droit de la construction ou partie de construction réalisée en terrasse et le point le plus élevé de cette construction ou partie de construction à l'exclusion des cheminées.

b : bâtiments

- La **hauteur maximale** de toute construction n'excédera pas **9,50 m**.
- La **hauteur à l'égout du toit** n'excédera pas **6,00m**.
- La **hauteur à l'acrotère** n'excédera pas **3,50 m** pour les toitures terrasses réalisées dans les conditions autorisées à l'article **UD11 §1**

c : clôtures

Cf. article UD11 §11.5 et 11.6.

10.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a) Modification et changement de destination

Les dispositions du §10.1 ne sont pas applicables pour la modification et le changement de destination des immeubles existants.

b) Extension

Les extensions doivent être conformes aux dispositions du § 10.1.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

11. 1 : Contraintes de volume et d'aspect général

a : insertion dans le cadre naturel et bâti

- Les constructions doivent, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux, s'intégrer dans le site naturel et préserver l'aspect général du village.

b : couverture

- Les combles "**à la Mansart**" (versant à 2 pentes) sont interdits.
- Les toitures terrasses sont autorisées dans les conditions précisées à l'article **UD10** et à condition que leur superficie n'excède pas **20 %** de l'emprise au sol totale.
- Les constructions dont la hauteur maximale excède **3,50m** doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans.

c : annexes et vérandas

- La construction de vérandas est autorisée sur la façade arrière du bâtiment principal ou en jonction de deux bâtiments situés sur une même propriété.

11.2 : Ravalement

a : traitement homogène des façades

- Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et en harmonie. Les façades dans un même plan et les soubassements seront constitués ou revêtus de matériaux de même nature.

b : matériaux, enduits, revêtements

- Les matériaux destinés à être recouverts (*briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués, etc. ...*) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement.
- Les abris de jardins seront exclusivement constitués ou revêtus de bois traité en ton naturel.

c : couleur

- Les teintes seront choisies dans les gammes recommandées par la plaquette éditée par le **CAUE de l'Oise** pour la région du **Vexin** (*cf. annexe*).
- Les enduits seront de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens (*gris, sable, ocre,... rappelant les enduits au mortier bâtard ou à la chaux*).

11.3 : Toitures

a : pentes

- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance comprise entre **35°** et **50°** sur l'horizontale.

- Toutefois elle devra être supérieure à 10° pour les vérandas et pour les annexes isolées d'une hauteur maximale inférieure à 3,50m.

b : nature des matériaux

- Les toitures seront réalisées en tuile de terre cuite sans relief de petit module (20/m² minimum) ou en ardoise naturelle 20x30 posée droite. La tuile 15/m² peut être admise si son aspect s'apparente à la tuile 30/m².

- Toutefois :

- les plaques de fibrociment teintées ou les bardeaux d'étanchéité, sont admises pour les bâtiments couverts d'une toiture de pente inférieure à 40°.
- les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

c : ouvrages en toiture

- Les ouvertures seront constituées:
 - soit par des châssis dans la pente du toit encastrés sans saillie par rapport au plan de toiture; leur dimension n'excèdera pas 0,80 x 1,00 m.
 - soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans. Cette solution sera préférée pour les façades orientées vers l'espace public
- Les souches de cheminées seront de préférence en brique rouge de pays de teinte uniforme ou en pierre. Elles seront implantées le plus près possible des faitages.
- Les relevés de toiture et les chiens assis sont interdits :

d : couleur

- Les teintes seront choisies dans les gammes recommandées par la plaquette éditée par le **CAUE de l'Oise** pour la région du **Vexin** (cf. annexe).
- Les plaques ondulées, les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de tons des matériaux autorisés (gris ardoise ou variétés de brun).

e : mise en oeuvre :

Sont interdits

- les tuiles de rives et les arêtières en terre cuite
- le débord des toitures sur pignon

11.4 : Ouvertures

a : proportion, répartition

- A l'exception des portes de garage et des soupiraux, les baies des façades orientées vers les rues ou espaces publics, et les ouvertures en toiture seront nettement plus hautes que larges (1x1,5 environ);
- Les ouvertures en toiture seront placées dans l'axe des pleins ou des baies de la façade correspondante. La distance minimale d'entre axe sera de 3 m.

c : composition et matériaux

- Les menuiseries des baies seront constituées de bois peint, de P.V.C. ou d'aluminium laqué.
- *Lorsqu'une règle de proportion est imposée, elles ouvriront "à la française" et seront divisées par des petits bois. Leurs volets seront persiennés ou pleins, à barre, sans écharpe, ouvrant à la française.*

c : couleurs

- Les menuiseries et les fermetures en bois seront peintes dans les gammes recommandées par la plaquette éditée par le **CAUE de l'Oise** pour la région du **Vexin** (cf. annexe).;
- Les teintes naturelles vernis ou lasure sont interdites.

11.5 : Clôtures à l'alignement

- Les clôtures sont imposées à l'alignement.

a : constitution

Elles seront constituées:

- soit d'un mur bahut surmonté ou non d'éléments décoratifs tels que lisses, grilles, etc...
- soit d'un treillis plastifié de teinte sombre posé sur un support de même teinte ou d'une barrière composée de lisses et poteaux ciment peints en blanc doublé d'une haie prescrite à l'article **UD13**. Cette disposition n'exclut pas les murets d'encastrement des coffrets techniques (*hauteur maximale 1,10m*) ou les piles de portail.

b : adaptations au terrain privatif

- En cas d'encastrement de l'espace public dans le terrain naturel, la différence de niveau entre l'espace public et le terrain privatif au droit de la clôture ne peut, en tout point de l'ouvrage, excéder **1 m**. Cette différence de niveau sera obligatoirement traitée par un ouvrage maçonné tel que défini au **§11.5a**.
- En cas de clôture végétale, le niveau du terrain privé sera maintenu au niveau de l'espace public dans une bande de **1,50 m** au droit de l'alignement.
- Les adaptations de terrain nécessaires seront traitées sur la propriété soit par des soutènements, soit par des talus dans les conditions fixées à l'article **UD13**.

c : adaptations à la pente de l'espace public

- Sur une même propriété, l'adaptation des clôtures à la pente de l'espace public se fera par travées de dimensions équivalentes qui ne seront pas inférieures à **6 m**. Dans chaque travée, le couronnement des ouvrages maçonnés sera horizontal.

d : hauteurs

- Le **niveau de référence** pour l'application de la règle est le niveau le plus bas de l'espace public au droit de la travée ou de l'ouvrage considéré.

La hauteur maximale en section courante est la différence entre le niveau de référence et le couronnement du mur de clôture ou le point le plus haut des, lisses ou éléments décoratifs à l'exclusion des piles.

La hauteur maximale est la différence de niveau entre le point le plus bas de l'espace public au droit de l'ouvrage et le point le plus haut de la clôture compris les piles et ouvrages décoratifs.

- la hauteur des murs bahuts ne sera pas supérieure à **1,20 m**
- La **hauteur maximale en section courante** ne sera pas supérieure à **1,80 m**.
- La **hauteur maximale** ne sera pas supérieure à **2,20 m**

e : nature des matériaux, mise en œuvre, couleurs

- Les parties maçonnées des clôtures seront appareillées ou enduites suivant les prescriptions édictées au **§11.2**
- Les poteaux et plaques préfabriquées en ciment sont interdites.

11.6 : Clôtures en limite séparative

a : constitution

- Elles seront constituées d'un treillis plastifié de teinte sombre posé sur un support de même teinte et obligatoirement doublé d'une haie dans les cas prescrits à l'article **UD 13**

- Toutefois en cas de différence de niveau entre les terrains aménagés des fonds mitoyens elle pourra être posée sur un mur de soutènement traité suivant les prescriptions fixées au **§ 11.2**

b : adaptation au terrain

- La différence de niveau entre les terrains aménagés des fonds mitoyens ne pourra, en tout point de l'ouvrage, excéder **1,00 m**. Cette différence de niveau sera obligatoirement traitée par un ouvrage maçonné tel que défini au **§11.6a**.
- En cas de clôture végétale, le niveau du terrain naturel sera maintenu dans une bande de **1,50 m** de part et d'autre de la limite.
- Les adaptations de terrain nécessaires seront traitées sur la propriété soit par des soutènements, soit par des talus dans les conditions fixées à l'article **UD 13**.

c : hauteurs

- La hauteur des soutènements maçonnés ne sera pas supérieure à **1,00 m**;
- La hauteur des treillis plastifiés ne sera pas supérieure à **1,60 m**

11.7 : Ouvrages divers

a : branchements

- Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.

b : éléments mobiliers

- Les boîtes aux lettres seront de préférence intégrées aux parties maçonnées des clôtures.

c : citernes, réservoirs

- Les citernes de fioul ou de gaz liquide seront enterrées.

11.8 : Exceptions

a : modification et changement de destination

- Les dispositions des §11.1, 11.2 et 11.3 ne sont pas applicables pour la modification et le changement de destination des immeubles existants.

b : équipements publics ou privés

- Il peut être fait abstraction des dispositions des § 11.3 à 11.5 pour les équipements notamment administratifs, scolaires, sportifs, culturels, etc.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

a : pour constructions à usage d'habitation

- **2pl/logt.** dont 1 place couverte

Par ailleurs, pour les ensembles de plus de 4 logements, il sera exigé sur la propriété 1 place banalisée pour 2 logements.

Toutefois, en application de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, il ne sera pas imposé d'aires de stationnement pour les logements locatifs réalisés avec l'aide de l'état.

b) pour les constructions à usage d'activités autorisées

1 pl/50m² de S.H.O.N.

Par ailleurs pour tout lotissement comprenant plus de 4 lots il sera exigé en plus sur l'espace public 1 place banalisée pour 2 logements.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES
CLASSES

a) obligation de traitement paysager

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant au moins **40%** de surfaces plantées et 1 arbre de haute tige pour **250m²** de surface totale.

- En cas de lotissement de plus de 6 lots, un espace paysagé d'un seul tenant et d'une superficie égale à **5%** de la surface totale lotie sera aménagé en dehors des emprises publiques de voirie définies à l'article UD 3. Il sera implanté en continuité avec l'emprise de la voie de desserte.

b) obligations liées aux indications graphiques portées aux plans 4.3 et 4.4

Marges de recul en limite des zones naturelles.

Marges de recul en limite des espaces boisés protégés

- Les marges de recul imposées en limite des zones naturelles et des espaces boisés protégés comporteront au moins **80%** de surfaces plantées.

Clôture végétale.

- En cas d'indication graphique portée au plan, l'aménagement de la propriété doit prévoir au droit de la limite concernée une bande plantée de **1,50m** minimums de profondeur. La clôture est obligatoirement accompagnée d'une haie végétale.

c : clôtures

- A l'alignement et en limite des voies privées, chemins piétonniers ou espaces communs, les clôtures constituées de treillis métalliques seront obligatoirement doublées d'une haie.

SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITLE 3

..
..
(1)

DEPARTMENT OF AGRICULTURE
AND
FOREST SERVICE

CHAPITRE UNIQUE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone :

*Zone à urbaniser destinée au développement résidentiel du village. Elle est destinée à recevoir un habitat résidentiel pavillonnaire. Les constructions seront en ordre discontinu et édifiées en retrait de l'alignement suivant les modalités fixées pour le tissu pavillonnaire de la zone **UD**.*

La zone comprend 2 secteurs de réglementation:

- *Le secteur **1AU** destinée au développement résidentiel à court ou moyen terme;*
- *Le secteur **2AU** qui pourra être ouvert à l'urbanisation par modification du PLU*

*Le secteur **2 AU** inclut une parcelle bâtie*

Rappels

conservation des vestiges archéologiques

La zone pouvant être située sur des sites archéologiques, il est rappelé que les autorisations de construire peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales et que les découvertes fortuites sont définies par la loi du **27.09.41** et soumises à l'application de l'art. **257-1** du Code Pénal.

Exceptions

- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles **3 à 9** pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, incompatibles avec l'état d'équipement de la zone et sa fonction de zone résidentielle:

- Les constructions et installations réalisées en dehors de la réalisation conforme aux dispositions de l'article **R 123-6** du Code de l'Urbanisme des équipements prévus à l'annexe du **PADD**, ou d'un plan d'aménagement global de la zone établi dans le cadre d'une procédure de lotissement ou de **Z.A.C.**
- Nonobstant la réalisation d'un plan d'ensemble sont interdits dans la zone:
 - Les activités agricoles
 - Les activités commerciales d'élevage, de gardiennage ou de loisir impliquant la présence d'animaux;
 - Les constructions et installations de sport ou de loisir;
 - Les terrains aménagés pour le stationnement des campeurs et des caravanes (*article 443-7 du C.U.*);
 - Les activités industrielles, artisanales ou tertiaires;
 - Les commerces;
 - Les groupes de garages collectifs non liés à une opération de logement et les garages collectifs de caravanes;

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

Toutefois sont autorisées sous condition:

a: pour les activités agricoles

Dans le secteur 2AU

La modification des constructions agricoles existantes à condition que leur utilisation soit compatible avec la destination résidentielle à long terme de la zone.

b: pour les activités économiques

- Les activités économiques exercées par les résidents, **à condition** que ces activités:
 - ne soient pas classées (*loi 76 663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement*);
 - ne nécessitent pas de dépôts extérieurs;
 - n'engendrent pas pour le voisinage des nuisances occasionnées notamment par le bruit, la circulation, les odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les locaux ou installations destinés à ces activités **à condition**:
 - qu'ils soient intégrés à l'habitation principale;
 - qu'ils n'excèdent pas **100 m²** de SHON

c : pour les habitations existantes

Dans le secteur 2AU

- La modification, le changement de destination, la reconstruction en cas de sinistre des immeubles d'habitation existants avant l'approbation du **P.L.U.** Les extensions et la réalisation d'annexes isolées sont autorisées **à condition** que ces opérations soient limitées à une augmentation de **20%** de la **SHON** et de la **SHOB** existante..

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

03.1 : La voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée d'une emprise minimale de **8 m**.
- Les impasses seront aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

03.2 : Les accès

- L'accès à la parcelle doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Il n'est autorisé qu'un seul accès carrossable par propriété sur une même voie par section de **25 m** de façade.
- Aucun accès carrossable ne peut être autorisé sur les voies piétonnes dont la création ou le maintien est inscrit au plan de zonage.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

04.1 : Alimentation en eau potable

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

04.2 : Assainissement des eaux Usées

- Toute construction, lotissement ou installation doit être raccordé au réseau collectif en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

04.3 : Assainissement des eaux pluviales

- Toute construction ou installation doit être raccordée sur la propriété à un système individuel d'absorption agréé en fonction de la nature des sols;

- Le rejet des eaux de toiture sur la voie publique est interdit.

Dans tous les cas, les installations devront prendre en compte les éléments suivants:

- les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits;
- les puits d'infiltration de par leur conception (*non adaptée pour l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement*) risquent d'engendrer des débordements;
- en cas d'impossibilité à se raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration possédant une zone tampon entre le tuyau d'arrivée et le fond de bassin est à privilégier;

04.4 : Réseaux divers.

- Les réseaux électriques seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- Non réglementé

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

- Les constructions doivent être implantées:
 - en retrait de l'alignement avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à **8 m**.
 - Dans une bande constructible de **25 m** par rapport à l'alignement de la voie de desserte

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

a) Implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées **en dehors des marges de recul portées au plan 4.3**. Par ailleurs elles doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à:

- **8 m** pour les façades comportant des **vues directes**,
- **3 m** pour les façades ne comportant pas de **vues directes**.

b) définitions

Vues directes: *Sont considérées comme ne comportant pas des vues directes les façades dont la surface totale des baies prises en tableau n'excède pas 2 m². La porte d'entrée principale vitrée ou non, la porte de garage, et les soupiraux éclairant le sous-sol ne sont pas pris en compte.*

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

La distance minimale entre tout point des façades de 2 constructions non contiguës sera au moins égale à **3 m**.

Par ailleurs, les façades en vis à vis total ou partiel de 2 constructions seront au moins distantes de:

- **8 m** si l'une des façades comporte des **vues directes définies à l'article 1AU7**.
- **16 m** si les 2 façades comportent des **vues directes définies à l'article 1AU7**
- **6 m** dans les autres cas.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale ne devra pas excéder **25%**.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

a : définitions

Le **niveau de référence** pour l'application de la règle est le niveau le plus bas du sol naturel au droit de la construction;

- **Hauteur maximale**: différence de niveau entre le niveau de référence et le point le plus haut de la construction à l'exclusion des cheminées.

- **Hauteur à l'égout du toit**: différence de niveau entre le niveau de référence et le point le plus élevé de l'égout de toiture.

- **Hauteur à l'acrotère**: différence de niveau entre le niveau de référence au droit de la construction ou partie de construction réalisée en terrasse et le point le plus élevé de cette construction ou partie de construction à l'exclusion des cheminées.

b : bâtiments

- La **hauteur maximale** de toute construction n'excédera pas **9 m**.

- La **hauteur à l'égout du toit** n'excédera pas **5,50m**.

- La **hauteur à l'acrotère** n'excédera pas **3,50 m** pour les toitures terrasses réalisées dans les conditions autorisées à l'article AUh11 §1

c : clôtures

Cf. article AUh11 §11.5 et 11.6.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11. 1 : Contraintes de volume et d'aspect général

a : insertion dans le cadre naturel et bâti

- Les constructions doivent, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux, s'intégrer dans le site naturel et préserver l'aspect général du village.

b : couverture

- Les combles "**à la Mansart**" (*versant à 2 pentes*) sont interdits.

- Les toitures terrasses sont autorisées dans les conditions précisées à l'article AUh10 et à condition que leur superficie n'excède pas **20 %** de l'emprise au sol totale.

- Les constructions dont la hauteur maximale excède **3,50m** doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans.

c : annexes et vérandas

- La construction de vérandas est autorisée sur la façade arrière du bâtiment principal ou en jonction de deux bâtiments situés sur une même propriété.

11.2 : Ravalement

a : traitement homogène des façades

- Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et en harmonie. Les façades dans un même plan et les soubassements seront constitués ou revêtus de matériaux de même nature.

b : matériaux, enduits, revêtements

- Les matériaux destinés à être recouverts (*briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués, etc. ...*) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement.

- Les abris de jardins seront exclusivement constitués ou revêtus de bois traité en ton naturel.

c : couleur

- Les teintes seront choisies dans les gammes recommandées par la plaquette éditée par le **CAUE de l'Oise** pour la région du **Vexin** (*cf. annexe*).

- Les enduits seront de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens (*gris, sable, ocre,... rappelant les enduits au mortier bâtard ou à la chaux*).

11.3 : Toitures

a : pentes

- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance comprise entre **35°** et **50°** sur l'horizontale.
- Toutefois elle devra être supérieure à **10°** pour les vérandas et pour les annexes isolées d'une hauteur maximale inférieure à **3,50m**.

b : nature des matériaux

- Les toitures seront réalisées en tuile de terre cuite sans relief de petit module (**20/m² minimum**). La tuile **15/m²** peut être admise si son aspect s'apparente à la tuile **30/m²**.

- Toutefois :

- les plaques de fibrociment teintées ou les bardeaux d'étanchéité, sont admises pour les bâtiments couverts d'une toiture de pente inférieure à **40°**.
- les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

c : couleur

- Les teintes seront choisies dans les gammes recommandées par la plaquette éditée par le **CAUE de l'Oise** pour la région du **Vexin** (*cf. annexe*).
- Les plaques ondulées, les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de tons des matériaux autorisés (*gris ardoise ou variétés de brun*).

d : ouvrages en toiture

- Les relevés de toiture et les chiens assis sont interdits :

e : mise en oeuvre :

Sont interdits

- les tuiles de rives et les arêtières en terre cuite
- le débord des toitures sur pignon

11.4 : Ouvertures

a : proportion

- A l'exception des portes de garage et des soupiraux, les baies des façades orientées vers les rues ou espaces publics, et les ouvertures en toiture seront plus hautes que larges;
- La dimension des châssis de toit n'excèdera pas **1,10 m**.

b : ouvrages en toiture

Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins **2** pans ou en arc de cercle.

c : composition et matériaux

- Les menuiseries des baies seront constituées de bois peint, de P.V.C. ou d'aluminium laqué.
- *Lorsqu'une règle de proportion est imposée, elles ouvriront "à la française" et seront divisées par des petits bois. Leurs volets seront persiennés ou pleins, à barre, sans écharpe, ouvrant à la française.*

c : couleurs

- Les menuiseries et les fermetures en bois seront peintes dans les gammes recommandées par la plaquette éditée par le **CAUE de l'Oise** pour la région du **Vexin** (*cf. annexe*).
- Les teintes naturelles vernis ou lasure sont interdites (*cf. annexe 2*).

11.5 : Clôtures à l'alignement

- Les clôtures sont imposées à l'alignement.

a : constitution

Elles seront constituées:

- soit d'un mur bahut surmonté ou non d'éléments décoratifs tels que lisses, grilles, etc...
- soit d'une barrière lisses et poteaux ciment, doublée d'une haie prescrite à l'article **13** et, éventuellement doublé, côté propriété, d'un treillis métallique plastifié de teinte sombre, posé sur support métallique de même teinte.
- soit d'un treillis plastifié de teinte sombre posé sur un support de même teinte doublé d'une haie prescrite à l'article **AU13**. Cette disposition n'exclut pas les murets d'encastrement des coffrets techniques (*hauteur maximale 1,20m*) ou les piles de portail.

b : hauteurs

- Le **niveau de référence** pour l'application de la règle est le niveau le plus bas de l'espace public au droit de la travée ou de l'ouvrage considéré.

La hauteur maximale en section courante est la différence entre le niveau de référence et le couronnement du mur de clôture ou le point le plus haut des, lisses ou éléments décoratifs à l'exclusion des piles.

La hauteur maximale est la différence de niveau entre le point le plus bas de l'espace public au droit de l'ouvrage et le point le plus haut de la clôture compris les piles et ouvrages décoratifs.

- la hauteur des murs bahuts ne sera pas supérieure à **1,20 m**
- La **hauteur maximale en section courante** ne sera pas supérieure à **1,80 m**.
- La **hauteur maximale** ne sera pas supérieure à **2,20 m**

e : nature des matériaux, mise en œuvre, couleurs

- Les parties maçonnées des clôtures seront appareillées ou enduites suivant les prescriptions édictées au §11.2
- Les poteaux et plaques préfabriquées en ciment sont interdites.

11.6 : Clôtures en limite séparative

a : constitution

- Elles seront constituées d'un treillis plastifié de teinte sombre posé sur un support de même teinte et obligatoirement doublé d'une haie dans les cas prescrits à l'article **AU 13**

b : hauteurs

- La hauteur des soutènements maçonnés ne sera pas supérieure à **1,00 m**;
- La hauteur des treillis plastifiés ne sera pas supérieure à **1,60 m**

11.7 : Ouvrages divers

a : branchements

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastres dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

b : éléments mobiliers

Les boites aux lettres seront de préférence intégrées aux parties maçonnées des clôtures.

c : citernes, réservoirs

Les citernes de fioul ou de gaz liquide seront enterrées.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

a : pour constructions à usage d'habitation

- **2pl/logt.** dont **1** place couverte

Par ailleurs, pour les ensembles de plus de **8** logements, il sera exigé sur les espaces publics créés **1** place banalisée pour **2** logements.

Toutefois, en application de l'article **R111-4** du Code de l'Urbanisme, il ne sera pas imposé d'aires de stationnement pour les logements locatifs réalisés avec l'aide de l'état.

b) pour les constructions à usage d'activités autorisées

1 pl/50m² de S.H.O.N.

Par ailleurs pour tout lotissement comprenant plus de **6** lots il sera exigé en plus sur l'espace public 1 place banalisée pour **2** logements.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

CLASSES

a : obligation de traitement paysager

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant au moins **40%** de surfaces plantées et **1** arbre de haute tige pour **250m²** de surface totale.

b : obligations liées aux indications graphiques portées au plan 4.4

Clôture végétale.

- En cas d'indication graphique portée au plan, l'aménagement de la propriété doit prévoir au droit de la limite concernée une bande plantée de **1,50m** minimums de profondeur. La clôture est obligatoirement accompagnée d'une haie végétale.

Marges de recul en limite des espaces naturels

Marges de recul en limite des espaces boisés protégés

- Les marges de recul imposées en limite des espaces boisés protégés comporteront au moins **80%** de surfaces plantées.

c : clôtures

- A l'alignement et en limite des voies privées, chemins piétonniers ou espaces communs, les clôtures constituées de treillis métalliques ou de barrières seront obligatoirement doublées d'une haie.

SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur 1AU

Non réglementé.

Dans le secteur 2 AU

Le COS est égl à **0**

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES PROTEGEES

TITLE #

DISPOSITIONS APPLICABLE
AND
NOVUS VITAE
PROCESSES

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

Zone naturelle protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles..

Rappel

a) application du règlement sanitaire et de la réglementation sur les établissements classés

L'implantation des habitations nouvelles vis à vis des installations agricoles classées ou assujetties à l'application du règlement sanitaire départemental ou l'implantation de ces activités par rapport aux habitations existantes doivent être conformes aux dispositions des arrêtés ministériels ou préfectoraux ou du règlement sanitaire départemental.

b) conservation des vestiges archéologiques

Une partie de la zone étant située sur des sites archéologiques repérés ou potentiels, il est rappelé que les autorisations de construire peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales et que les découvertes fortuites sont définies par la loi du 27.09.41 et soumises à l'application de l'art. 257-1 du Code Pénal.

c) espaces boisés

En application des articles **L311-1** et **L312-1** du Code Forestier, tout défrichement d'un espace boisé non classé appartenant à un ensemble boisé de plus de **4ha** doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Exceptions

- Sauf application d'une servitude d'Espace Boisé Classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles **3 à 9** pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics notamment les équipements liés aux énergies nouvelles (éoliennes).

SECTION 1 - 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 incompatibles avec le caractère protégé de la zone et en particulier toutes les constructions et installations non liées directement à l'agriculture ou à l'élevage.

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

Toutefois sont autorisées sous condition:

a : pour les habitations et annexes

- Les constructions à usage d'habitation **à condition** qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux activités autorisées, et intégrées au corps de ferme;

b : pour les activités de loisir

- Les constructions et installations liées aux activités de tourisme en milieu rural (*gîte, camping à la ferme, etc...*) **à condition** qu'elles constituent le complément et la prolongation immédiate d'un corps de ferme en exploitation et qu'elles correspondent à une diversification de l'activité agricole principale.

- Elles pourront comprendre notamment :
 - gîtes ou chambres d'hôtes
 - camps de tourisme dans la limite de **5** emplacements maximum, d'une superficie maximale d'**1ha** et pour une durée limitée à **6** mois par an.

c : pour les équipements

- Les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

03.1 : La voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

03.2 : Les accès

- L'accès à la parcelle doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès aux constructions à usage d'habitation autorisées au titre des habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux activités autorisées sera commun à l'accès aux bâtiments d'exploitation.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

04.1 : Alimentation en eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- En l'absence de réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole d'une part, et pour les habitations strictement unifamiliales d'autre part.

(Il est rappelé que toute création d'un puits réservé à usage personnel d'une famille doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la DDASS et que toute création d'un puits destiné à l'alimentation d'un tiers doit être autorisé par arrêté préfectoral).

04.2 : Assainissement des eaux usées

- Toute construction justifiant d'un assainissement doit être raccordé aux réseaux collectifs en respectant leurs caractéristiques (*système séparatif*).
- En l'absence de réseau d'assainissement, ou dans l'attente de cette réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi conformément aux recommandations de la carte d'aptitude des sols jointe à l'annexe sanitaire (*cf. annexe 8*) et aux données de l'étude de sol effectuée sur le site. Cette installation doit être, le cas échéant, conçue pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

mise en oeuvre

*Une filière d'assainissement autonome est constituée par un ensemble de dispositifs réalisant les étapes suivantes: le prétraitement des eaux usées issues de l'habitation, l'épuration des effluents prétraités, l'évacuation des effluents épurés. Les eaux pluviales ne sont en aucun cas dirigées vers la filière d'assainissement. La filière d'assainissement devra respecter les textes en vigueur et être mise en oeuvre conformément aux prescriptions du **D.T.U 64-1** En particulier, une surface de **250m²** minimum libre de*

toute construction voirie et réseaux divers devra être réservée de préférence à l'aval hydraulique de la construction.

04.3 : Assainissement des eaux pluviales

- Toute construction ou installation doit être raccordée sur la propriété à un système individuel d'absorption agréé en fonction de la nature des sols;
- Le rejet des eaux de toiture sur la voie publique est interdit.

Dans tous les cas, les installations devront prendre en compte les éléments suivants:

- les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits;
- les puits d'infiltration de par leur conception (*non adaptée pour l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement*) risquent d'engendrer des débordements;
- en cas d'impossibilité à se raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration possédant une zone tampon entre le tuyau d'arrivée et le fond de bassin est à privilégier;

04.4 : Réseaux divers.

- Les réseaux électriques seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- Pour être constructible, toute propriété devra permettre l'aménagement d'une surface végétalisée de **250m²** minimum libre de toute construction, voirie et réseaux divers, et plantation d'arbres de haute tige, en dehors des accès et des aires de stationnement imposées à l'article **A 12**.

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

a) Construction nouvelles

- Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul (**r**) de **10m** par rapport à l'alignement de la voie de desserte;

b) Immeubles existants

- Les extensions autorisées doivent être édifiées en continuité ou en retrait des façades existantes par rapport à l'alignement;

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

a) Construction nouvelles

- Les constructions doivent être implantées:
 - avec une marge de recul minimale de **30m** par rapport aux espaces boisés classés inscrits aux plans 4.2, 4.3 et 4.4;
 - en retrait des limites séparatives avec une marge de recul (**m**) minimale de **5m**.

b) Immeubles existants

- Les extensions autorisées doivent être édifiées en continuité ou en retrait des façades existantes par rapport aux limites séparatives;

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

- La distance minimale entre les façades de 2 constructions non contiguës sera au moins égale à **5m**.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

a : pour les bâtiments à usage agricole

- La hauteur maximale n'excédera pas 15 m;

b : pour les habitations autorisées

- La hauteur maximale n'excédera pas 9 m; la hauteur à l'égout du toit n'excédera pas 5,5 m

c: définitions

- **Hauteur maximale:** différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction. à l'exclusion des cheminées.
- **Hauteur à l'égout du toit:** différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11. 1 : Contraintes de volume et d'aspect général

a : insertion dans le cadre naturel et bâti

- Les constructions doivent, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux, s'intégrer dans le site naturel et préserver l'aspect général du village.

b : couverture

- Les combles "à la Mansart" (*versant à 2 pentes*) et les toitures terrasses sont interdits.
- Les constructions dont la hauteur maximale excède 3,50m doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans.

11.2 : Ravalement

a : enduits, revêtements

- Les matériaux destinés à être recouverts (*briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués*) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement.
- Les façades des bâtiments des exploitations agricoles, tels que abris, hangars locaux de stabulation etc... ou des bâtiments d'activité autorisées seront réalisées soit en matériaux traditionnels suivant les prescriptions établies pour les autres bâtiments, soit en bardage de tôle d'acier laqué ou de bois.

b : couleur

- Les teintes seront choisies dans les gammes recommandées par la plaquette éditée par le **CAUE de l'Oise** pour la région du **Vexin** (*cf. annexe*).
- Les enduits seront de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens (*gris, sable, ocre,... rappelant les enduits au mortier bâtard ou à la chaux*).
- Le ton des bardages sera choisi dans une gamme propre à favoriser l'intégration du bâtiment dans le cadre naturel (*gamme pastel de gris, sable, vert, azur etc...*).

11.3 : Toitures

a : pentes

- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance supérieure à 35° sur l'horizontale.
- Toutefois elle devra être supérieure à 10° pour les vérandas, pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50, ou pour les bâtiments d'exploitation (*hangars, locaux de stabulation etc...*)

b : nature des matériaux

- Les toitures seront réalisées en tuile sans relief ou en ardoise posée droite.

Toutefois :

- les bacs d'acier laqué les plaques fibrociment teintées ou les bardeaux d'étanchéité, sont admis pour les bâtiments couverts d'une toiture de pente inférieure à 35°.

- les toitures des vérandas seront exclusivement constitués de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

c : couleur

- Les teintes seront choisies dans les gammes recommandées par la plaquette éditée par le **CAUE de l'Oise** pour la région du **Vexin** (cf. annexe).
- Les plaques ondulées, les bacs d'acier, ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise ou variétés de brun).

11.4 : Ouvertures

pour les bâtiments d'habitation autorisés

- A l'exception des portes de garage, et des soupiraux, les baies des façades orientées vers l'espace public et les ouvertures en toiture seront plus hautes que larges.
- Les menuiseries des baies seront constituées de bois peint, de P.V.C. ou d'aluminium laqué.
- *Lorsqu'une règle de proportion est imposée*, elles ouvriront "à la française" et seront divisées par des petits bois. Leurs volets seront persiennés ou pleins, à barre, sans écharpe, ouvrant à la française.
- Les menuiseries et les fermetures en bois seront peintes dans les gammes recommandées par la plaquette éditée par le **CAUE de l'Oise** pour la région du **Vexin** (cf. annexe).

pour les autres constructions

- non réglementé

11.5 : Clôtures

a : constitution

Elles seront constituées

- à l'alignement des voies de desserte

- soit d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support métallique de même teinte et obligatoirement doublé d'une haie dans les cas prescrits à l'article **A 13**. Le soubassement maçonné ne pourra excéder une hauteur de **0,20m**. Cette disposition n'exclut pas les murets d'encastrement des coffrets techniques (hauteur maximale **1,00m**) ou les piles de portail.
- soit d'une barrière lisses et poteaux ciment, doublée d'une haie prescrite à l'article **13** et, éventuellement doublé, côté propriété, d'un treillis métallique plastifié de teinte sombre, posé sur support métallique de même teinte.

- en limites séparatives

- d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support de même teinte; le soubassement maçonné ne pourra excéder une hauteur de **0,20m**.

b : hauteurs

- La hauteur maximale ne sera pas supérieure à:
 - **1,80 m** en cas de treillis soudé;
 - **1,20 m** en cas de barrière;

c : nature des matériaux, mise en oeuvre

- Les parties maçonnées des clôtures tant sur rue qu'en limite séparative sont soumises aux dispositions imposées au §11.2 ci-dessus.
- Les clôtures constituées de poteaux et plaques préfabriquées en ciment sont interdites.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

CLASSES

a : espaces boisés classés

- Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

b : plantations à créer ou maintenir

- En cas d'indication graphique portée aux plans de zonage d'espace planté à réaliser ou maintenir, la réalisation de plantations sous forme de haie ou d'alignement d'arbres de haute tige est imposée.

SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Zone naturelle et forestière protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, ou des paysages. La Zone N couvre des milieux divers principalement boisés dont la protection fait partie intégrante du projet d'aménagement de la commune.

La zone N comprend 4 secteurs de réglementation :

- le secteur N strict correspondant aux massifs boisés et à leur environnement, aux zones humides de fond de vallée boisés ou non, et aux éléments du grand paysage (talweg, coteau); il inclut une habitation existante.*
- le secteur Na correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités en périphérie du village choisis comme site privilégié d'implantation ou de développement des exploitations agricoles, des activités de diversification, des activités commerciales de loisir liées au milieu naturel ou de plein air.*
- le secteur Nd correspondant à l'implantation du centre de traitements des déchets et à l'implantation de la déchetterie de Liancourt-Saint-Pierre.*
- le secteur Nj correspondant aux zones de vergers en périphérie du village;*
- le secteur Ns correspondant aux installations sportives à l'exclusion de toute construction;*

Rappel

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Forestier, tout défrichement d'un espace boisé non classé appartenant à un ensemble boisé de plus de **4ha** doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Exceptions

Sauf application d'une servitude d'Espace Boisé Classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics notamment les équipements liés aux énergies nouvelles (éoliennes).

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- En raison des qualités du site qu'elle recouvre et en particulier de son rôle dans la protection des abords du village, toutes les occupations et utilisations incompatibles avec le caractère protégé de la zone sont interdites, et en particulier les constructions et installations de toute nature.

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

- Toutefois, sont autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone ou dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités:

02.1 : Dans l'ensemble de la zone N

- La modification, le changement de destination, la reconstruction en cas de sinistre des immeubles existants avant l'approbation du **P.L.U.** Les extensions et la réalisation d'annexes isolées sont autorisées **à condition** que ces opérations soient limitées à une augmentation de **20%** de la **SHON** et **30%** de la **SHOB** existante..

- Les abris pour animaux à condition:

- qu'ils soient liés aux terrains de pacage **dans le secteur N;**
- qu'ils soient liés aux terrains de pacage ou à une exploitation agricole existante

dans le secteur Na;

- qu'ils n'excèdent pas l'emprise fixée à l'article N9 dans le secteur Nj

02.2 : Dans le secteur Na

a : pour les activités agricoles

- Les constructions et installations destinées aux activités agricoles classées ou non à condition que leur présence:

- prenne en compte l'environnement du site, ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de leur fonctionnement lors de l'ouverture des travaux soit compatibles avec les infrastructures existantes;
- ne porte pas atteinte à la tranquillité publique;
- soit compatible avec la vie du quartier et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeur, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- Les constructions et installations liées aux activités de tourisme en milieu rural (*gîte, camping à la ferme, etc...*) à **condition** qu'elles constituent le complément et la prolongation immédiate d'un corps de ferme en exploitation et qu'elles correspondent à une diversification de l'activité agricole principale.

- Elles pourront comprendre notamment :

- gîtes ou chambres d'hôtes
- camps de tourisme dans la limite de 5 emplacements maximum, d'une superficie maximale d'1ha et pour une durée limitée à 6 mois par an.

b : pour les activités de loisir liées au milieu naturel

- Les constructions et installations destinées aux activités hippiques et aux activités commerciales d'élevage, de gardiennage ou de loisir impliquant la présence d'animaux et les activités de pêche à condition que leur présence:

- prenne en compte l'environnement du site, ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de leur fonctionnement lors de l'ouverture des travaux soit compatibles avec les infrastructures existantes;
- ne porte pas atteinte à la tranquillité publique;
- soit compatible avec la vie du quartier et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeur, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

c : pour les habitations et annexes

- Les constructions à usage d'habitation à **condition** qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitations agricoles ou aux activités autorisées, et desservies avec le corps de ferme ou les bâtiments d'activités autorisées;

02.3 : Dans les secteurs Na et Nj

- Les installations et constructions nécessaires aux activités de jardinage à **condition** que ces constructions aient un caractère démontable et excluent toute habitation permanente.

(Il est rappelé que l'édification de ces constructions est soumise à déclaration de travaux ou permis de construire).

02.4 : Dans le secteur Nd

- Les constructions et installations liées à l'élimination ou au stockage des déchets à condition que les dispositions soient prises pour réduire les nuisances de toute nature

02.5 : Dans le secteur Ns

- les terrains de jeux et installations sportives à **condition** qu'ils ne comportent aucune construction

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Dans les secteurs Na et Nd

03.1 : La voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

03.2 : Les accès

- L'accès à la parcelle doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès aux constructions à usage d'habitation autorisées au titre des habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux activités autorisées sera commun à l'accès aux bâtiments d'exploitation.
- Aucun accès carrossable nouveau ne peut être autorisé sur les voies piétonnes dont la création ou le maintien est inscrit au plan de zonage

Dans le secteur Nj

- Aucun accès carrossable nouveau ne peut être autorisé

Dans les autres secteurs

Non réglementé

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

04.1 : Alimentation en eau potable

Dans les secteurs Na et Nd

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

Dans les secteurs Nj et Ns

Aucun raccordement au réseau n'est autorisé

04.2 : Assainissement eaux usées

Dans les secteurs N, Na et Nd

a: réglementation

- Toute construction justifiant d'un assainissement doit être raccordé aux réseaux collectifs en respectant leurs caractéristiques (système séparatif).
- En l'absence de réseau d'assainissement, ou dans l'attente de cette réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi conformément aux recommandations de la carte d'aptitude des sols jointe à l'annexe sanitaire (cf. annexe 8) et aux données de l'étude de sol effectuée sur le site. Cette installation doit être, le cas échéant, conçue pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

b: mise en oeuvre

Une filière d'assainissement autonome est constituée par un ensemble de dispositifs réalisant les étapes suivantes: le prétraitement des eaux usées issues de l'habitation, l'épuration des effluents prétraités, l'évacuation des effluents épurés. Les eaux pluviales ne sont en aucun cas dirigées vers la filière d'assainissement. La filière d'assainissement devra respecter les textes en vigueur et être mise en oeuvre conformément aux prescriptions du D.T.U 64-1. En particulier, une surface de 250m² minimum libre de toute construction voirie et réseaux divers devra être réservée de préférence à l'aval hydraulique de la construction.

Dans les secteurs Nj et Ns

- Aucun raccordement au réseau n'est autorisé

04.3 : Assainissement eaux pluviales

- Toute construction ou installation doit être raccordée sur la propriété à un système individuel d'absorption agréé en fonction de la nature des sols;
- Le rejet des eaux de toiture sur la voie publique est interdit.

Dans tous les cas, les installations devront prendre en compte les éléments suivants:

- les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits;
- les puits d'infiltration de par leur conception (*non adaptée pour l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement*) risquent d'engendrer des débordements;
- en cas d'impossibilité à se raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration possédant une zone tampon entre le tuyau d'arrivée et le fond de bassin est à privilégier;

04.4 : Réseaux divers.

Dans les secteurs N, Na et Nd

- Les réseaux électriques seront réalisés en souterrain.

Dans les secteurs Nj et Ns

- Aucun raccordement aux réseaux n'est autorisé.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

05.1 : Terrains non soumis à l'assainissement individuel

- Non réglementé

b : Terrains soumis à l'assainissement individuel (*suivant indication des plans 4.2, 4.3 et 4.4*)

- Pour être constructible, toute propriété devra permettre l'aménagement d'une surface végétalisée de **250m²** minimum libre de toute construction, voirie et réseaux divers, et plantation d'arbres de haute tige, en dehors des accès et des aires de stationnement imposées à l'article N 12.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

PUBLIQUES

a) Construction nouvelles

- Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul (**r**) de **10m** par rapport à l'alignement de la voie de desserte;

b) Immeubles existants

- Les extensions autorisées doivent être édifiées en continuité ou en retrait des façades existantes par rapport à l'alignement;

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

07.1 : Dispositions générales

a) implantation des constructions par rapport aux fonds voisins

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge de recul (**m**) minimale de **5m.**

b) implantation des constructions par rapport aux espaces boisés classés

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul minimal de **30 m** par rapport à la limite des espaces boisés classés portés aux plans 4.3 et 4.4.

07.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a) Changement de destination et modification

Les dispositions du §07.1 ne sont pas applicables pour le changement de destination et la modification des immeubles existants; Toutefois, les ouvertures créées ou modifiées doivent être conformes à la règle de prospect.

b) Extension

- Les extensions autorisées doivent être édifiées en continuité ou en retrait des façades existantes par rapport aux limites séparatives;

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

- La distance minimale entre les façades de 2 constructions non contiguës sera au moins égale à **5m**.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Na

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas **25%**. Toutefois cette emprise pourra être portée à **50 %** pour les activités agricoles.

Dans le secteur Nd

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas **15 %**.

Dans le secteur Nj

L'emprise au sol des abris de jardin autorisés et des abris pour animaux n'excédera pas **12 m²** pour chacune de ces constructions.

Dans le secteur Ns

Sans objet (*aucune construction autorisée cf. article N1*)

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions

- **Hauteur maximale:** différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction à l'exclusion des cheminées.
- **Hauteur à l'égout du toit:** différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture.

a) Constructions nouvelles

Dans le secteur Na

- **pour les constructions à usage agricole ou d'activités autorisées**
- La **hauteur maximale** n'excédera pas **12 m**; Toutefois cette hauteur pourra être portée à **15 m** pour des raisons techniques ou fonctionnelles liées à l'utilisation des locaux.
- **pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes**
 - La **hauteur maximale** n'excédera pas **9 m**; la **hauteur à l'égout du toit** n'excédera pas **5,5 m**

Dans le secteur Nd

- La **hauteur maximale** n'excédera pas **9 m**; la **hauteur à l'égout du toit** n'excédera pas **5,5 m**

Dans le secteur Nj

La **hauteur maximale** des construction n'excédera pas **3,50m**.

b) Immeubles existants

Dans l'ensemble de la zone

Modification et changement de destination

- Les dispositions du §a ne sont pas applicables pour la modification et le changement de destination des immeubles existants.

Extension

- En cas d'extension, la hauteur maximale et la hauteur à l'égout du toit autorisées seront égales ou inférieures à celles du bâtiment existant faisant l'objet de cette extension..

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11. 1 : Contraintes de volume et d'aspect général

Dans les secteurs N, Na et Nd

a : insertion dans le cadre bâti

- Les constructions doivent, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux, s'intégrer dans le site naturel et préserver l'aspect général du site, du village ou des hameaux.

b : couverture

- Les combles "*à la Mansart*" (*versant à 2 pentes*) sont interdits.

- Les toitures terrasses sont interdites.

- Les constructions dont la **hauteur maximale** excède **3,50m** doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans.

c : sous-sols, annexes et vérandas

- Les garages en sous sol sont interdits

- La construction de vérandas est autorisée sur la façade arrière du bâtiment principal ou en jonction de deux bâtiments situés sur une même propriété.

11.2 : Ravalement

a : traitement homogène des façades

Dans les secteurs N, Na et Nd

- Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et en harmonie. Les soubassements et les façades seront constituées ou revêtues avec des matériaux de même nature.

b : nature des matériaux

Dans les secteurs N et Na

- Pour les modifications, changement de destination ou extension des bâtiments existants, les matériaux du bâtiment d'origine seront conservés. Leur mise en œuvre s'effectuera en harmonie avec les ouvrages existants.

- Tout enduit est interdit sur une façade appareillée de brique ou de pierre.

Dans les secteurs Na et Nd

- Les façades, à l'exception des bâtiments à usage agricole ou liés aux activités autorisées seront constituées ou revêtues d'une maçonnerie appareillée ou enduite.

- Les bardages sont autorisés pour les bâtiments agricoles et les bâtiments liés aux activités autorisées. Ils seront constitués de bois ou d'acier laqué.

- Les matériaux destinés à être recouverts (*briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués, béton brut sans coffrage spécial, etc...*) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement appareillés.

Dans le secteur Nj

Les constructions autorisées seront constituées ou revêtues de bois traité en ton naturel.

c : couleur

- Les teintes seront choisies dans les gammes recommandées par la plaquette éditée par le **CAUE de l'Oise** pour la région du **Vexin** (*cf. annexe*).

Dans le secteur Na

- Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

- Les briques seront dans la gamme des briques rouges ou brunes de pays. Les briques à pâte claire et les briques clair flammé sont interdites.

- Les joints des maçonneries en brique seront dans des gammes de ton du beige au gris à l'exclusion du blanc. Les joints peints sont interdits.

- Les enduits seront de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens (*gamme de gris, sable, ocre,... rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux*).

- Les bardages en bois seront naturels ou peints.

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Article 1- Champ d'application Territorial du P.L.U.	P 7
Article 2 - Portées respectives du Règlement à l'égard D'autres législations relatives à l'occupation des sols.	
Article 3 - Division du territoire en zones.	
Article 4 - Adaptations mineures.	P 8
Article 5 - Permis de démolir.	
Article 6 - Droit de Prémption Urbain.	
Extraits du Code de l'Urbanisme (Règles générales)	P 9

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES :

Chapitre 1 :	Zone UA	P 13
Chapitre 2 :	Zone UD	P 25

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER :

Chapitre unique:	Zone AU	P 37
------------------	---------	------

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES:

Chapitre 1 :	Zone A	P 47
Chapitre 2 :	Zone N	P 53

ANNEXES:

1: Couleurs du Vexin (<i>District des sablons</i>)	P 65
2: 4 familles de haies adaptées au pays	P 67

11.3 : Toitures

Dans les secteurs Na et Nd

a : pentes

- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre **35°** et **50°** sur l'horizontale. Toutefois elle pourra être comprise entre **10°** et **35°** pour les vérandas, pour les annexes isolées d'une **hauteur maximale** inférieure à **3,50 m**, et pour les bâtiments agricoles ou liés aux activités autorisées.

b : nature des matériaux

- Les toitures seront réalisées en tuile sans relief de petit module (**22/m²** minimum) ou en ardoise naturelle **20x30** posée droite. La tuile **15/m²** peut être admise si son aspect s'apparente à la tuile **30/m²**.

Toutefois:

- Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

- Les bacs d'acier laqué, les plaques de fibrociment teintées ou les bardeaux d'étanchéité, sont admis pour les bâtiments à usage agricole et les bâtiments couverts d'une toiture de pente inférieure à **35°**.

c : ouvrages en toiture

- Les souches de cheminées seront en brique rouge de pays ou en pierre, sans chapeau.

- Les relevés de toiture et les chiens assis sont interdits :

d : mise en oeuvre :

Sont interdits

- les tuiles de rives et les arêtières en terre cuite
- le débord des toitures sur pignon

Dans le secteur Nj

Les toitures des constructions seront réalisées avec les matériaux autorisés au §b ou en bardeaux collés ou tôle d'acier laquée.

Dans les secteurs Na et Nj

couleur

- Les teintes seront choisies dans les gammes recommandées par la plaquette éditée par le **CAUE de l'Oise** pour la région du **Vexin** (*cf. annexe*).

- Les plaques ondulées, les bacs d'acier, ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de tons des matériaux autorisés (gris ardoise ou variétés de brun).

11.4 : Ouvertures

Dans les secteurs N et Na

a : aménagement des immeubles existants

Les bâtiments implantés à l'alignement devront conserver leur caractère et, en cas de modification ou de changement de destination:

- préserver les proportions des entrées charretières;
- respecter les axes de plein et de vides et les proportions des baies existantes pour les bâtiments ordonnancés;
- privilégier l'éclairément sur cour intérieure pour les bâtiments d'origine agricole (granges ou annexes)

- Les ouvertures en toiture seront situées pour les bâtiments ordonnancés dans l'axe des baies ou des parties pleines de la façade.

b : ouvrages en toiture

Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.

c : proportions

- A l'exception des portes de garage, et des soupiraux, les baies des façades à l'alignement et les ouvertures en toiture seront plus hautes que larges.
- Les mêmes règles de proportion seront imposées sur les façades orientées vers l'espace public des bâtiments implantés en retrait.
- La dimension des châssis de toit n'excèdera pas **1,10 m**;

d : composition et matériaux

- Les menuiseries des baies seront constituées de bois peint, de P.V.C. ou d'aluminium laqué.
- Lorsqu'une règle de proportion est imposée, elles ouvriront "à la française" et seront divisées par des petits bois.
- Les fermetures seront constituées de volets persiennés ou pleins, peints, à barre, sans écharpe, ouvrant à la française. Le PVC est interdit en fermeture, sauf pour les volets roulants.

e : couleurs

- Les teintes seront choisies dans les gammes recommandées par la plaquette éditée par le **CAUE de l'Oise** pour la région du **Vexin** (cf. *annexe*).

11.5 : Clôtures

Dans les secteurs **N** et **Na**

a : constitution

Elles seront constituées

- à l'alignement des voies de desserte

- soit d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support métallique de même teinte et obligatoirement doublé d'une haie dans les cas prescrits à l'article **N 13**. Cette disposition n'exclut pas les murets d'encastrement des coffrets techniques (hauteur maximale **1,00m**) ou les piles de portail.
- soit d'une barrière lisses et poteaux ciment, doublée d'une haie prescrite à l'article **13** et, éventuellement doublé, côté propriété, d'un treillis métallique plastifié de teinte sombre, posé sur support métallique de même teinte.

- en limites séparatives

- d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support de même teinte;

b : hauteurs

- La hauteur maximale ne sera pas supérieure à:
 - **1,80 m** en cas de treillis soudé;
 - **1,20 m** en cas de barrière;

c : nature des matériaux, mise en oeuvre

- Les parties maçonnées des clôtures tant sur rue qu'en limite séparative sont soumises aux dispositions imposées au §**11.2** ci-dessus.
- Les clôtures constituées de poteaux et plaques préfabriquées en ciment sont interdites.

Dans le secteur **Nj**

- Elles seront constituées d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support de même teinte et obligatoirement doublé d'une haie dans les cas prescrits à l'article **N 13**;
- Leur hauteur maximale ne sera pas supérieure à **1,60 m**

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

12.1 : Dispositions générales

Dans les secteurs **N** et **Na**

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

Dans le secteur Nj

- Les aires de stationnement sont interdites

12.2 : Constructions nouvelles

Dans le secteur Na

- Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété:

b : pour les constructions à usage d'habitation

- **2pl/logt.** dont 1 place couverte

- Par ailleurs, pour les ensembles de plus de 4 logements, il sera exigé sur la propriété 1 place banalisée pour 2 logements.

c : pour les activités économiques non agricoles

- 1 pl/100m² de SHON

d : pour les activités commerciales

- 1 pl./20m² de vente

e : pour les autres constructions autorisées

Non réglementé

12.3 : Immeubles existants

Dans les secteurs N et Na

a : Modification

Les dispositions du §12.2 ne sont pas applicables.

b : Changement de destination et extension

Les dispositions du §12.2 sont applicables.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

CLASSES

Obligations liées aux indications graphiques portées aux plans 4.3 et 4.4

Clôture végétale.

- En cas d'indication graphique portée au plan, l'aménagement de la propriété doit prévoir au droit de la limite concernée une bande plantée de **1,50 m** minimum de profondeur dans laquelle la clôture est obligatoirement constituée d'une haie végétale.

Espace boisé classé

- Aucune construction ne peut être implantée dans les marges de recul imposées en limite des espaces boisés protégés inscrits au plan. Ces marges de recul doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé qui ne soit pas inférieur à **80%** de leur surface.

c : clôtures

- A l'alignement ou en limite des voies privées ou espaces communs, les clôtures constituées de treillis métalliques ou de barrières seront obligatoirement doublées d'une haie.

SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ANNEXES

1: Couleurs du Vexin

(CAUE de l'Oise - District des sablons)

2: Les Haies

(CAUE de l'Oise)

LES HAIES CHAMPÊTRES : l'harmonie avec le pays.

Qu'est-ce qu'une haie champêtre ?

Les haies naturelles, autour des prés et des champs, sont toujours composées d'une grande variété d'espèces d'arbres et arbustes :

ce sont des associations végétales.

TROIS AVANTAGES :

- **une meilleure résistance aux maladies et au gel** : que l'une des espèces s'avère sensible à ces attaques, les autres espèces, plus résistantes, combleront les vides. La haie associée est moins vulnérable que la haie d'une seule espèce.
- **un meilleur garnissage** : certaines espèces ont tendance à monter, d'autres à garnir la base. Les haies associées sont plus homogènes.
- **un meilleur équilibre écologique** : la grande variété des feuillages, des fleurs, des fruits, abrite de nombreuses espèces d'insectes utiles et d'oiseaux.

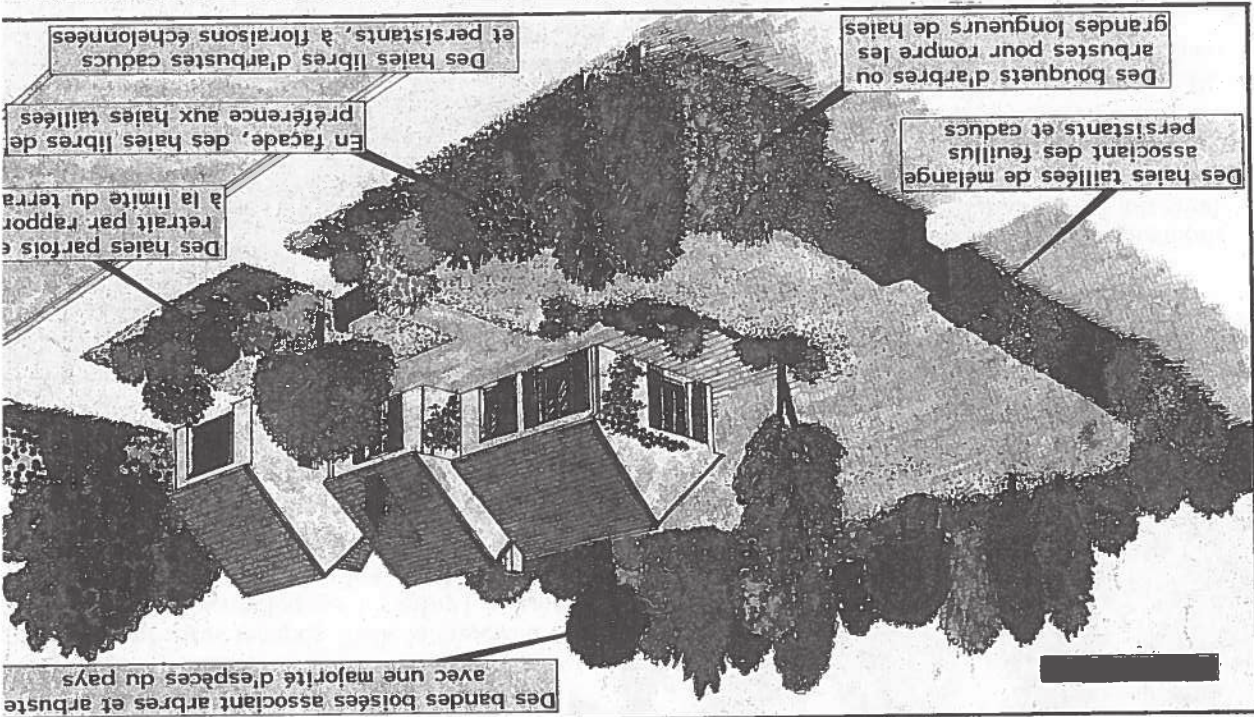
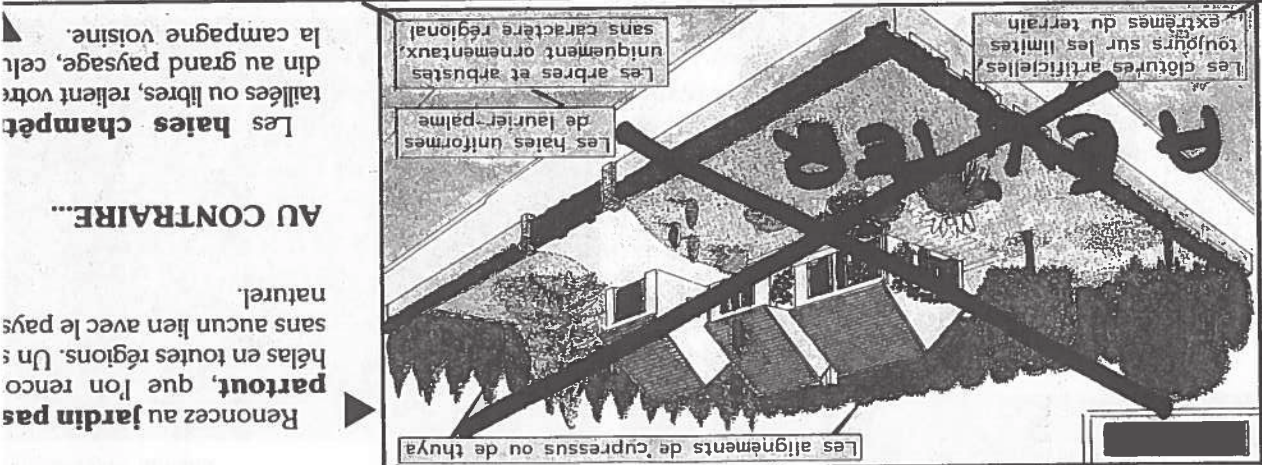


Les haies champêtres font entrer l'air du pays dans votre jardin

Renoncez au **jardin pas partout**, que l'on rencontre hélas en toutes régions. Un sans aucun lien avec le pays naturel.

AU CONTRAIRE...

Les **haies champêtres** taillées ou libres, relient votre jardin au grand paysage, celui de la campagne voisine.



UNE "HAIE" : DE QUOI S'AGIT-IL ?

5 grandes familles :

Les haies taillées

Composées uniquement d'arbustes, caducs ou persistants ou les deux en mélange. Taille stricte sur les trois faces.
Hauteur : de 50 cm à 2,50 m.

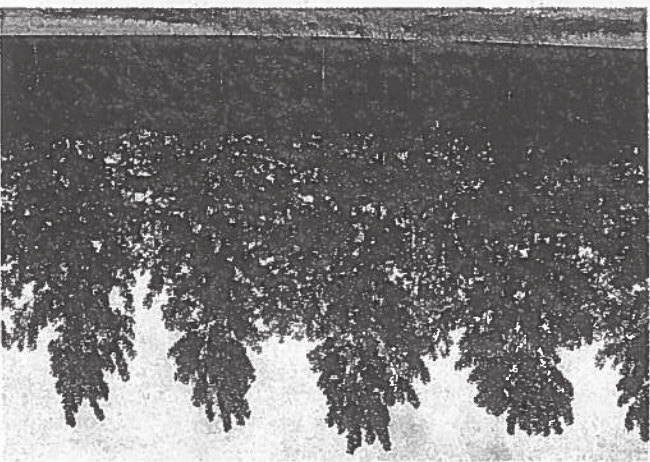
Ici association charme-érable champêtre



Les petits et moyens

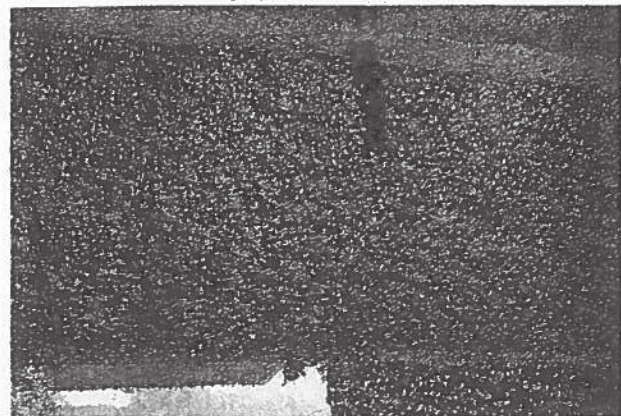
Arbustes ou arbres mesés en taillis sur souche ou "cèpes". Soit uniquement arbustes (petits brise-vent), soit arbustes et arbres (brise-vent moyens). Taille latérale uniquement.
Hauteur : de 2 à 4 m.

Ici charme-érable champêtre en ceinture et garnissage de troènes et laurier tin.



Les bandes boisées

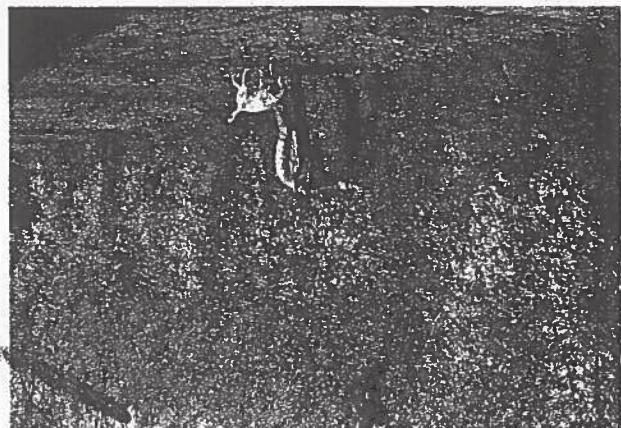
Mêmes caractéristiques que les compositions précédentes, mais sur une largeur 2 à 4 fois supérieure : 2 à 4 m de large et même plus. Une bande boisée est une sorte de petit bois allongé.
Hauteur selon composition et âge : 3 à 20 m.
Ici association d'une quinzaine d'espèces champêtres dont frêne, érables, aulnes, bouleau, troènes, noisetier, aubépine, noisetier, prunellier...



Les haies libres

Uniquement des arbustes en mélange, caducs et persistants, principalement à fleurs et à baies. Taille plus ou moins sévère après la floraison ou l'hiver. Hauteur : de 1 à 3 m.

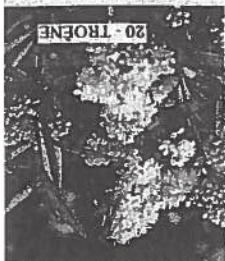
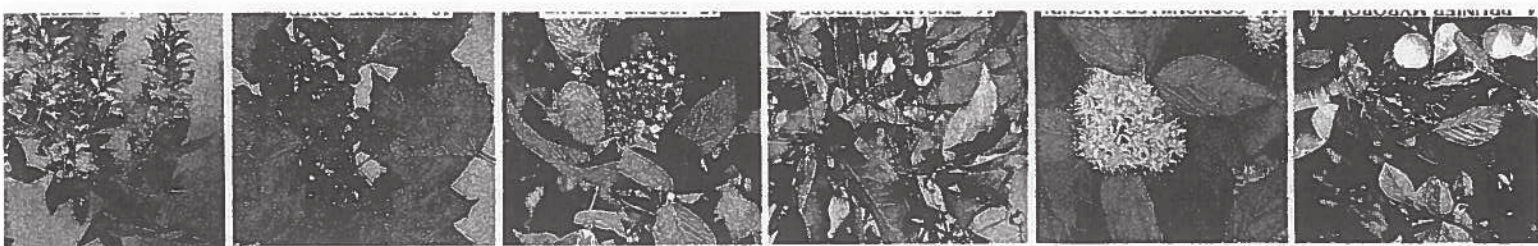
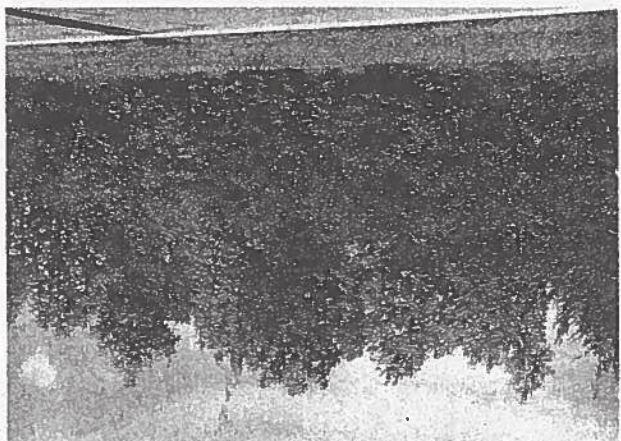
Ici association cotoneaster, forsythia, viorne obier, laurier tin, seringat, tamaris...



Les grands brise-vent

Association d'arbres menés en haut jet et d'arbustes recépés. Taille latérale seulement, éventuellement élagage des arbres de haut jet. Hauteur : de 10 m à plus de 20 m.

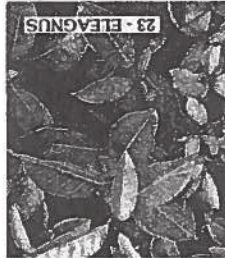
Ici peupliers de culture en haut jet, aulnes à feuilles en cœur comme intercalaires, et garnissage bas de noisetier, cornouiller, aubépine...



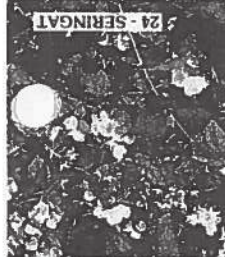
20 - TROËNE



22 - HOUX



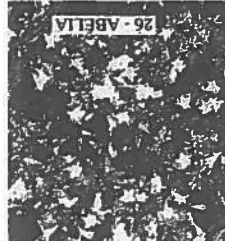
23 - ELEAGNUS



24 - SERINGAT



25 - WEIGEA



26 - ABETIA

3 - les haies brise-vent...

une bonne formule pour brise-vent semi-persistant

LES PLANTS NÉCESSAIRES
pour 12 m de brise-vent

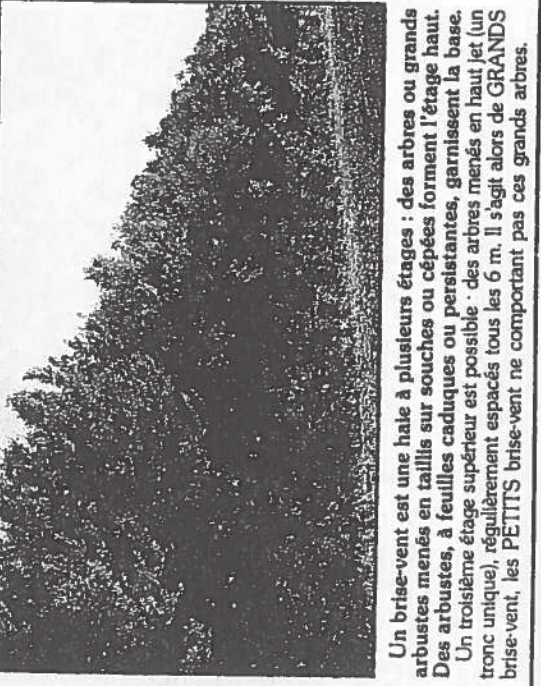
LIGNE 1
(cèpes d'arbres ou grands arbrus-les caduques ou marcescents)
1 - Charme 6 de
2 - Érable champêtre (chaque)

LIGNE 2
(arbrustes persistants)
A - Troène atroviré 6 de
B - Houx vert (chaque)

AUTRE FORMULE :

LIGNE 1
1 - Aulne à f en cœur 6 de
2 - Noisetiers à gr/fruit (2 variétés au moins) (chaque)

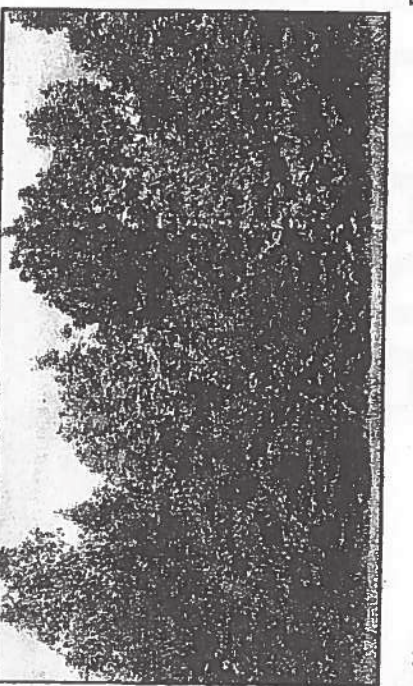
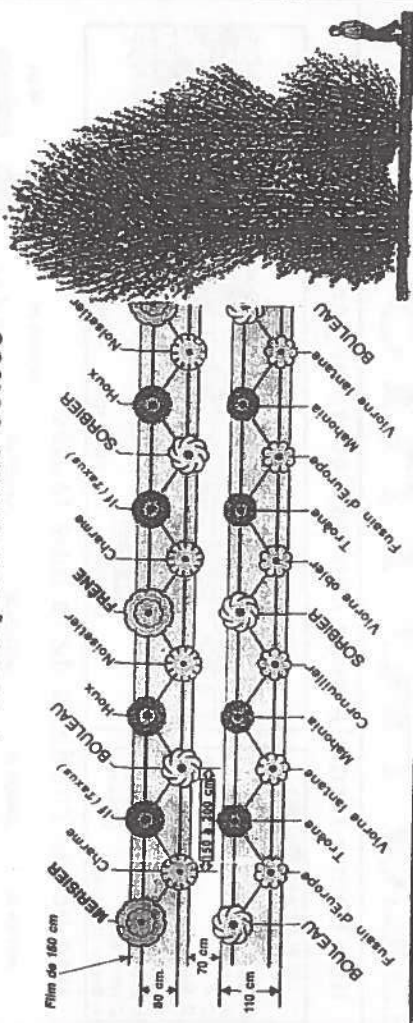
LIGNE 2
A - Troène atroviré 8 de
B - If (chaque)



Un brise-vent est une haie à plusieurs étages : des arbres ou grands arbrustes menés en taillis sur souches ou cèpes forment l'étage haut. Des arbrustes, 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



Une bande boisée est un brise-vent d'au moins 2 m de large à la base, composé d'arbres et d'arbrustes, 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

Arbrustes champêtres à feuilles caduques :
N° 18 à 28 (1)

Arbrustes de parcs et jardins à feuilles persistantes
N° 29 à 33

Arbrustes à feuilles persistantes
N° 34 à 40

LES PLANTS NÉCESSAIRES pour 24 m de bande boisée :

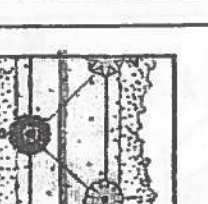
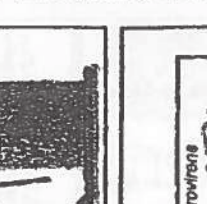
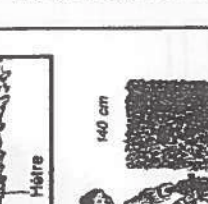
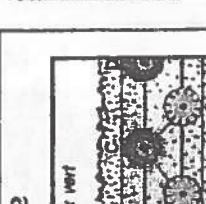
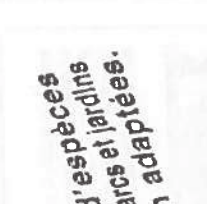
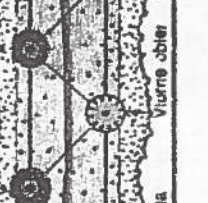
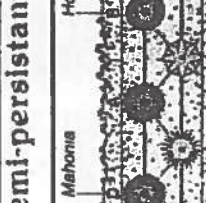
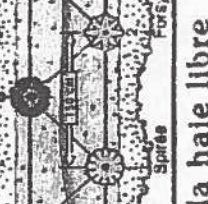
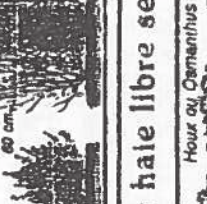
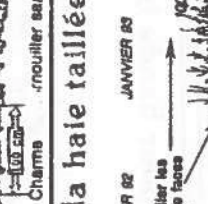
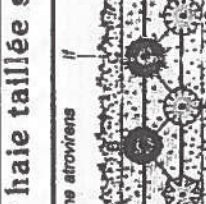
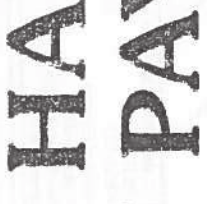
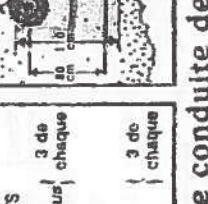
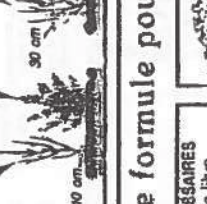
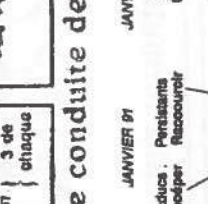
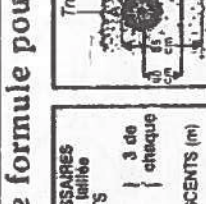
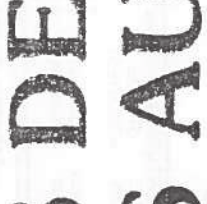
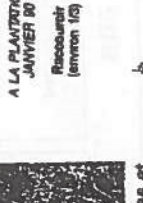
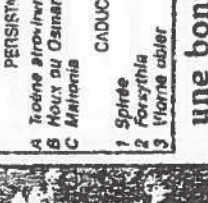
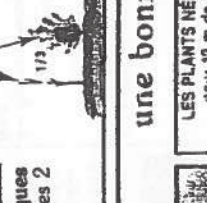
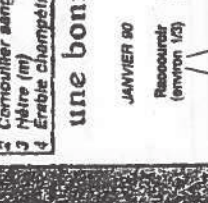
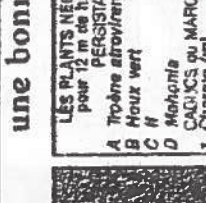
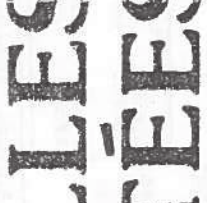
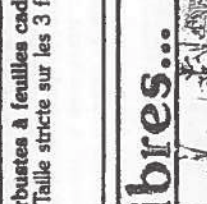
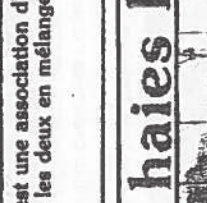
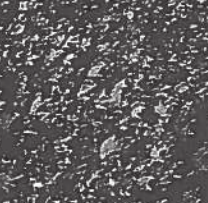
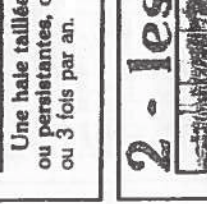
GRANDS ARBRES :	GRANDS MOYENS :	ARBUSTES :	PETITS ARBUSTES :
3 Merisiers 2 Frênes	5 Bouleaux 4 Sorbiers	4 Charmes 4 Noisetiers	3 Fusains d'Europe 3 Viorne obier 3 Cornouillers sanguins 3 Viorne lantane

PROFIL d'une bande boisée dissymétrique : les arbres au fond, les cèpes au centre, les arbrustes devant. Mais on peut aussi répartir les arbres sur toute la largeur de la bande boisée.

A feuilles marcescentes (feuilles sèches permanentes tout l'hiver)
N° 4, 19, 41

(1) Certaines espèces peuvent se comporter, selon le mode de taille, en arbres ou en arbrustes. Ce sont surtout le Hêtre, le Charme, et l'Érable champêtre. (2) Chèvrefeuille sur support





CAUI BEL OIG
CONSEIL
D'ARCHITECTURE
D'URBANISME
D'ENVIRONNEMENT

11, PLACE DE L'ÉGLISE
80 100 CHEN-PLATE
TEL : 44 - 29 - 80 - 11
FAX : 44 - 29 - 08 - 11

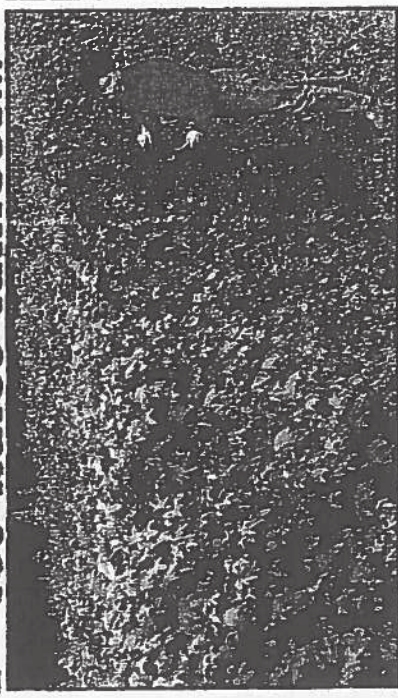


...à base
d'espèces
champêtres...
et d'espèces
des parcs et jardins
bien adaptées.

4 FAMILLES DE HAIES ADAPTÉES AU PAYS

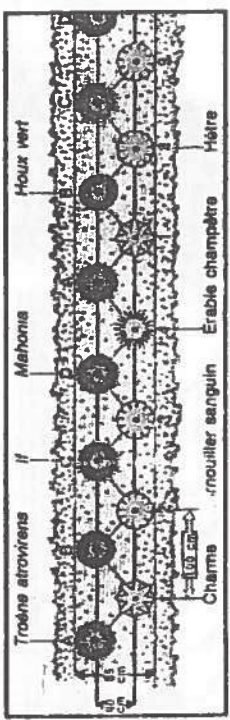
une bonne formule pour haie taillée semi-persistante

1 - les haies taillées...

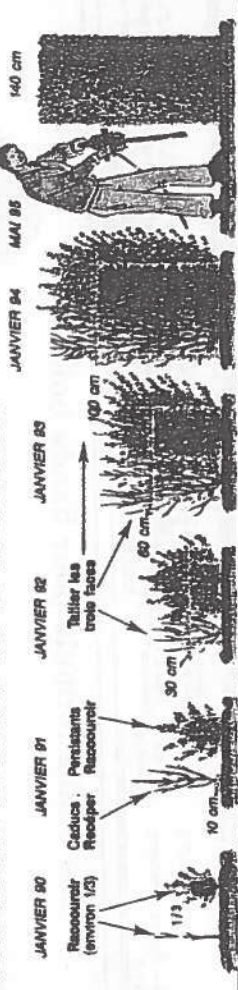


Une haie taillée est une association d'arbustes à feuilles caduques ou persistantes, ou les deux en mélange. Taille stricte sur les 3 faces 2 ou 3 fois par an.

- LES PLANTS NÉCESSAIRES pour 12 m de haie taillée
- | | | |
|---------------------------|--------------------|-------------|
| A | Troène atroviridis | 3 de chaque |
| B | Houx vert | |
| D | Mahonia | |
| CADUCS ou MARCESCENTS (m) | | 3 de chaque |
| 1 | Charme (m) | |
| 2 | Coronilla sanguin | |
| 3 | Hêtre (m) | 3 de chaque |
| 4 | Erable champêtre | |



une bonne conduite de la haie taillée

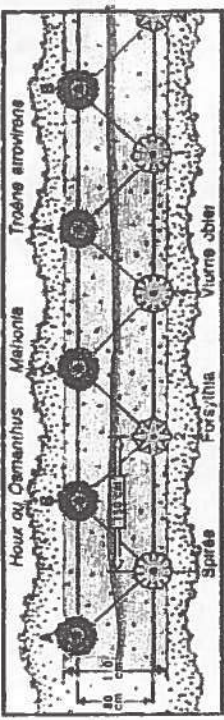


2 - les haies libres...



une bonne formule pour haie libre semi-persistante

- LES PLANTS NÉCESSAIRES pour 12 m de haie libre
- | | | |
|-------------|--------------------|-------------|
| PERSISTANTS | | 3 de chaque |
| A | Troène atroviridis | |
| B | Houx ou Osmanthus | |
| CADUCS | | 3 de chaque |
| 1 | Spirée | |
| 2 | Forsythia | |
| 3 | Viorne obier | |



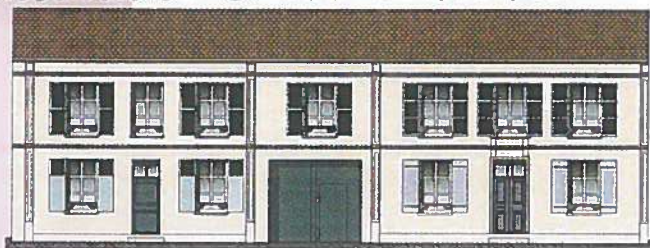
une bonne conduite de la haie libre



Une haie libre est une association d'arbustes à feuilles caduques et

QUAND LA HAIE DEVIENT TROP HAUTE ET SE DÉGARNIT DE LA BASE, Ne pas hésiter à la tailler très sévèrement, entre 50 à 100 cm ou même en dessous. Elle repousse vigoureusement.

Les matériaux & les couleurs



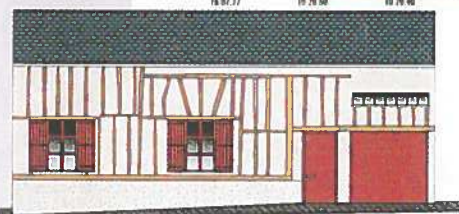
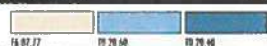
CHAUMONT-EN-VEXIN



MÉRU



DELINCOURT



VILLENEUVE-LES-SABLONS



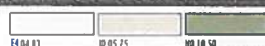
MÉRU



CHAVENÇON



THIBIVILLERS



Exemples & conseils

Palettes de couleurs ayant reçu l'agrément de l'Architecte des Bâtiments de France.

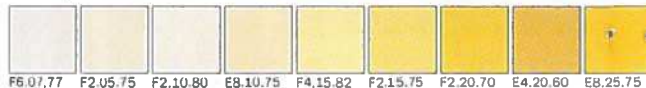
Ces références de coloris sont celles des peintures ASTRAL, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes.



CHAUMONT-EN-VEXIN



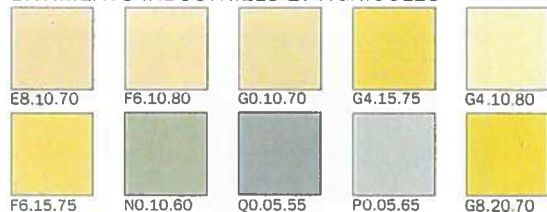
ENDUITS



PORTES, VOILETS



BÂTIMENTS INDUSTRIELS ET AGRICOLES



«La couleur donne la joie, elle peut aussi rendre fou». «Le volume extérieur d'une architecture, son poids sensible, sa distance peuvent être diminués ou augmentés suivant les couleurs adoptées... La couleur est un puissant moyen d'art ; elle peut détruire un mur, elle peut l'orne, elle peut le faire reculer ou avancer, elle crée un nouvel espace». Fernand Léger. Les couleurs des façades pour tout bâtiment doivent être choisies en relation avec le milieu environnant.

martine homburger
architecte d'art
140115-48-06-78-35 - 06-13-85-72-35
fax: 01-48-06-48-71

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT DE L'OISE
La Cabotière - Parc du Château - BP 439 - 60635 CHANTILLY CEDEX
TEL : 03 44 58 00 58 FAX : 03 44 57 76 46

Pour en savoir plus...

CAUE DE L'OISE



Les matériaux et les couleurs

Les murs du territoire Vexin-Sablons attestent la richesse des sols :

- Dans la vallée de l'Epte, le plateau de Thelle, la plaine des Sablons, la vallée de l'Esches, on utilise une diversité de matériaux : silex, pan de bois et torchis, brique, pierre calcaire sous forme de moellons. Les murs de brique sont riches de modénatures. Les façades en matériaux composites sont une particularité du territoire.



- Dans le Vexin, on trouve la pierre calcaire sous forme de pierre de taille, pierre plate et moellon. Les murs sont hourdés en terre argileuse ou au mortier de chaux grasse et sable, ou au plâtre. Le moellon est enduit. Il y a des murs de pierres sèches. Les joints sont minces et de même teinte que la pierre. Le mortier pour jointoyer est arrasé au nu du moellon.





① La jonction des deux anciens bâtiments est traitée par une paroi vitrée en partie haute qui simule un décollage du toit.

② Le centre du pignon de cette ancienne grange est occupé par une large composition vitrée axée.

③ La volumétrie traditionnelle est conservée, la façade a subi une réécriture contemporaine. Méru-Lusso et Laurent architectes.

④ L'importance de la surface vitrée permet une relation au paysage très forte.

⑤ Fenêtre contemporaine en bois.

⑥ Césures vitrées pour cadrer le paysage.

Pour en savoir plus...



Les percements & vérandas

Pour tout projet, créer une ouverture doit permettre un bon apport de lumière naturelle, un renouvellement d'air satisfaisant, le choix de vues agréables. Doit s'ajouter un quatrième objectif, qui est une composition harmonieuse des percements sur la façade.



Eclairage zénithal par des verrières.



Réhabilitation d'un pignon.



Lucarne réhabilitée.



Harmonie des percements (Delincourt).



Ouverture large pour une école.



Richesse des modénatures.



Villeneuve-les-Sablons.



Porte charretière à appareillage mixte.

Avant de percer une façade...

La création d'une ouverture est soumise à la **règle des vues**. En mitoyenneté, les vues sont proscrites ; des jours de souffrance sont tolérés.

- ☐ S'inspirer de l'existant : visiter, regarder les maisons anciennes et modernes de qualité aux alentours.
- ☐ Si possible, utiliser les percements déjà existants.
- ☐ La création d'ouvertures nouvelles exige une **déclaration de travaux** car l'aspect extérieur est modifié.
- ☐ S'inspirer des ouvertures d'origine, de leurs proportions et de leurs matériaux.

LES FENETRES

- ☐ Les fenêtres sont traditionnellement à 2 ou 3 vantaux ouvrant à la française. Elles sont de dimensions différentes, mais plus hautes que larges, dans un rapport hauteur sur largeur proche de 1,5 sur 1.
- ☐ Si une fenêtre ne procure pas l'apport de lumière souhaité, on peut lui associer une fenêtre identique plutôt que de l'agrandir.

LES ENCADREMENTS

- ☐ Linteaux ou appuis de fenêtres seront de préférence en pierre calcaire ou en béton teint dans la masse de couleur pierre ou en brique de pays (teinte unie).

LES VOLETS

- ☐ Les volets sont en bois plein ou persienné peint. Les

écharpes, «Z», sont déconseillées. En partie haute, des petits jours de motifs variés (trèfle, losange, pique, cœur) assurent la ventilation.

LES VERANDAS

- ☐ Un **permis de construire** est nécessaire pour une véranda supérieure à 20 m². Une **déclaration de travaux** doit être délivrée dans le cas contraire.
- ☐ L'implantation doit être étudiée avec soin. Il faut veiller à l'harmonie et à l'intégration avec le bâtiment contigu.
- ☐ Eviter l'effet «pièce rapportée».
- ☐ Il est préférable d'utiliser des menuiseries fines.
- ☐ L'utilisation de panneau persienné avec lame de verre orientable peut résoudre l'effet de serre en été.

N'oubliez pas...

- Peindre plutôt que vernir les menuiseries, les portes, les volets.
- Ne pas supprimer les modénatures* : elles ont souvent un rôle de protection contre les eaux de pluie.
- Les éléments de ferronnerie nouveaux doivent être sobres et s'inspirer de l'existant.
- Utiliser la même couleur pour les ferrures et les volets.
- Eviter la pose de coffre de volet roulant en apparent (en façade).
- Le remplacement des fenêtres améliore l'isolation, mais atténue le renouvellement d'air. Compenser par une bonne ventilation.

Rappel de la législation

- **Code civil, Article 674** : distances requises pour ériger une construction.
- **Articles 675 à 680**, réglementant les vues sur le voisinage.
- **Articles 681**, réglementant la collecte des eaux pluviales

* **Modénatures** : Proportions et disposition de l'ensemble des moulures qui caractérisent une façade.