

# VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

**PIECE 3 : REGLEMENT ECRIT**



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du 29 janvier 2026 – APPROBATION DU PLU



# SOMMAIRE

## Table des matières

|                                                                                                   |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>PLAN LOCAL D'URBANISME</b>                                                                     | <b>0</b>      |
| <b>PIECE 3 : REGLEMENT ECRIT</b>                                                                  | <b>0</b>      |
| <b>NOTICE D'UTILISATION</b>                                                                       | <b>- 1 -</b>  |
| QUE DÉTERMINE LE PLU ?                                                                            | - 1 -         |
| COMMENT UTILISER CES DOCUMENTS ?                                                                  | - 1 -         |
| <b>TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES</b>                                                           | <b>- 1 -</b>  |
| ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME                                         | - 1 -         |
| ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS | - 1 -         |
| ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES                                                     | - 3 -         |
| ARTICLE IV - REGLES DEROGATOIRES                                                                  | - 4 -         |
| ARTICLE V - RAPPELS                                                                               | - 6 -         |
| ARTICLE VI - LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME                                          | - 9 -         |
| ARTICLE VII - APPLICATIONS DES REGLES D'URBANISME                                                 | - 14 -        |
| ARTICLE VIII - ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 3 A 9                          | - 17 -        |
| ARTICLE IX - LA COMMUNE FACE AUX RISQUES                                                          | - 17 -        |
| ARTICLE X - ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS                                                | - 19 -        |
| ARTICLE XI - VALORISATION DES EAUX PLUVIALES                                                      | - 19 -        |
| ARTICLE XII – ACCESSIBILITE DES LOGEMENTS                                                         | - 19 -        |
| ARTICLE XIII – DISPOSITIONS PRISES PAR ARRETES MUNICIPAUX ET DELIBERATIONS                        | - 19 -        |
| <b>TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>                                      | <b>- 21 -</b> |
| <b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</b>                                         | <b>- 22 -</b> |
| CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UA                                                               | - 22 -        |
| SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, DESTINATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE            | - 23 -        |
| Article UA 1                                                                                      | - 23 -        |
| Article UA 2                                                                                      | - 24 -        |
| Article UA 3                                                                                      | - 25 -        |
| SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE                 | - 25 -        |
| Article UA 4                                                                                      | - 25 -        |
| Article UA 5                                                                                      | - 27 -        |
| Article UA 6                                                                                      | - 32 -        |

|                                                                                        |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Article UA 7                                                                           | - 32 -        |
| SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX                                                      | - 34 -        |
| Article UA 8                                                                           | - 34 -        |
| Article UA 9                                                                           | - 34 -        |
| <b>CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</b>                             | <b>- 37 -</b> |
| CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UB                                                    | - 37 -        |
| SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, DESTINATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE | - 38 -        |
| Article UB 1                                                                           | - 38 -        |
| Article UB 2                                                                           | - 39 -        |
| Article UB 3                                                                           | - 39 -        |
| SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE      | - 40 -        |
| Article UB 4                                                                           | - 40 -        |
| Article UB 5                                                                           | - 41 -        |
| Article UB 6                                                                           | - 46 -        |
| Article UB 7                                                                           | - 47 -        |
| SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX                                                      | - 48 -        |
| Article UB 8                                                                           | - 48 -        |
| Article UB 9                                                                           | - 48 -        |
| <b>CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</b>                            | <b>- 51 -</b> |
| CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UE                                                    | - 51 -        |
| SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, DESTINATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE | - 52 -        |
| Article Ue 1                                                                           | - 52 -        |
| Article Ue 2                                                                           | - 53 -        |
| Article Ue 3                                                                           | - 53 -        |
| SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE      | - 54 -        |
| Article Ue 4                                                                           | - 54 -        |
| Article Ue 5                                                                           | - 54 -        |
| Article Ue 6                                                                           | - 55 -        |
| Article Ue 7                                                                           | - 55 -        |
| SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX                                                      | - 56 -        |
| Article Ue 8                                                                           | - 56 -        |
| Article Ue 9                                                                           | - 56 -        |
| <b>CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux</b>                             | <b>- 59 -</b> |
| CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE Ux                                                    | - 59 -        |
| SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, DESTINATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE | - 60 -        |
| Article Ux 1                                                                           | - 60 -        |
| Article Ux 2                                                                           | - 61 -        |
| Article Ux 3                                                                           | - 61 -        |
| SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE      | - 61 -        |
| Article Ux 4                                                                           | - 61 -        |
| Article Ux 5                                                                           | - 62 -        |
| Article Ux 6                                                                           | - 62 -        |
| Article Ux 7                                                                           | - 62 -        |
| SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX                                                      | - 62 -        |
| Article Ux 8                                                                           | - 62 -        |
| Article Ux 9                                                                           | - 63 -        |
| <b>CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh</b>                              | <b>- 64 -</b> |
| CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE Uh                                                    | - 64 -        |
| SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, DESTINATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE | - 65 -        |
| Article Uh 1                                                                           | - 65 -        |
| Article Uh 2                                                                           | - 66 -        |
| Article Uh 3                                                                           | - 66 -        |
| SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE      | - 67 -        |
| Article Uh 4                                                                           | - 67 -        |

|                                                                                        |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Article Uh 5                                                                           | - 68 -         |
| Article Uh 6                                                                           | - 72 -         |
| Article Uh 7                                                                           | - 73 -         |
| SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX                                                      | - 74 -         |
| Article Uh 8                                                                           | - 74 -         |
| Article Uh 9                                                                           | - 75 -         |
| <b>CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uv</b>                             | <b>- 77 -</b>  |
| CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE Uv                                                    | - 77 -         |
| SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, DESTINATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE | - 78 -         |
| Article Uv 1                                                                           | - 78 -         |
| Article Uv 2                                                                           | - 79 -         |
| Article Uv 3                                                                           | - 79 -         |
| SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE      | - 80 -         |
| Article Uv 4                                                                           | - 80 -         |
| Article Uv 5                                                                           | - 81 -         |
| Article Uv 6                                                                           | - 86 -         |
| Article Uv 7                                                                           | - 86 -         |
| SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX                                                      | - 89 -         |
| Article Uv 8                                                                           | - 89 -         |
| Article Uv 9                                                                           | - 89 -         |
| <b>CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut</b>                            | <b>- 92 -</b>  |
| CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE Ut                                                    | - 92 -         |
| SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, DESTINATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE | - 93 -         |
| Article Ut 1                                                                           | - 93 -         |
| Article Ut 2                                                                           | - 94 -         |
| Article Ut 3                                                                           | - 95 -         |
| SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE      | - 96 -         |
| Article Ut 4                                                                           | - 96 -         |
| Article Ut 5                                                                           | - 97 -         |
| Article Ut 6                                                                           | - 99 -         |
| Article Ut 7                                                                           | - 100 -        |
| SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX                                                      | - 101 -        |
| Article Ut 8                                                                           | - 101 -        |
| Article Ut 9                                                                           | - 101 -        |
| <b>CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui</b>                           | <b>- 103 -</b> |
| CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE Ui                                                    | - 103 -        |
| SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, DESTINATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE | - 104 -        |
| Article Ui 1                                                                           | - 104 -        |
| Article Ui 2                                                                           | - 105 -        |
| Article Ui 3                                                                           | - 105 -        |
| SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE      | - 106 -        |
| Article Ui 4                                                                           | - 106 -        |
| Article Ui 5                                                                           | - 107 -        |
| Article Ui 6                                                                           | - 108 -        |
| SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX                                                      | - 110 -        |
| Article Ui 8                                                                           | - 110 -        |
| Article Ui 9                                                                           | - 110 -        |
| <b>CHAPITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uf</b>                             | <b>- 112 -</b> |
| CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE Uf                                                    | - 112 -        |
| SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, DESTINATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE | - 113 -        |
| Article Uf 1                                                                           | - 113 -        |
| Article Uf 2                                                                           | - 114 -        |
| Article Uf 3                                                                           | - 114 -        |
| SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE      | - 115 -        |

|                                                                                        |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Article Uf 4                                                                           | - 115 -               |
| Article Uf 5                                                                           | - 115 -               |
| Article Uf 6                                                                           | - 119 -               |
| Article Uf 7                                                                           | - 119 -               |
| SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX                                                      | - 120 -               |
| Article Uf 8                                                                           | - 120 -               |
| Article Uf 9                                                                           | - 120 -               |
| <b>CHAPITRE X : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc</b>                              | <b>- 122 -</b>        |
| CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE Uc                                                    | - 122 -               |
| SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, DESTINATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE | - 123 -               |
| Article Uc 1                                                                           | - 123 -               |
| Article Uc 2                                                                           | - 124 -               |
| Article Uc 3                                                                           | - 124 -               |
| SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE      | - 125 -               |
| Article Uc 4                                                                           | - 125 -               |
| Article Uc 5                                                                           | - 126 -               |
| Article Uc 6                                                                           | - 129 -               |
| SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX                                                      | - 131 -               |
| Article Uc 8                                                                           | - 131 -               |
| Article Uc 9                                                                           | - 131 -               |
| <b><u>TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISE</u></b>                  | <b><u>- 133 -</u></b> |
| <b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUs</b>                            | <b>- 134 -</b>        |
| CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE 1AUs                                                  | - 134 -               |
| SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, DESTINATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE | - 135 -               |
| Article 1AUs 1                                                                         | - 135 -               |
| Article 1AUs 2                                                                         | - 136 -               |
| Article 1AUs 3                                                                         | - 136 -               |
| SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE      | - 137 -               |
| Article 1AUs 4                                                                         | - 137 -               |
| Article 1AUs 5                                                                         | - 138 -               |
| Article 1AUs 6                                                                         | - 142 -               |
| Article 1AUs 7                                                                         | - 143 -               |
| SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX                                                      | - 144 -               |
| Article 1AUs 8                                                                         | - 144 -               |
| Article 1AUs 9                                                                         | - 144 -               |
| <b><u>TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u></b>                   | <b><u>- 146 -</u></b> |
| <b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b>                               | <b>- 147 -</b>        |
| CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE A                                                     | - 147 -               |
| SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, DESTINATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE | - 148 -               |
| Article A 1                                                                            | - 148 -               |
| Article A 2                                                                            | - 149 -               |
| Article A 3                                                                            | - 150 -               |
| SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE      | - 151 -               |
| Article A 4                                                                            | - 151 -               |
| Article A 5                                                                            | - 152 -               |
| Article A 6                                                                            | - 153 -               |
| Article A 7                                                                            | - 153 -               |
| SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX                                                      | - 154 -               |

|             |         |
|-------------|---------|
| Article A 8 | - 154 - |
| Article A 9 | - 154 - |

---

|                                                                |                |
|----------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> | <b>- 157 -</b> |
|----------------------------------------------------------------|----------------|

|                                                                                        |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b>                               | <b>- 158 -</b> |
| CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE N                                                     | - 158 -        |
| SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, DESTINATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE | - 159 -        |
| Article N 1                                                                            | - 159 -        |
| Article N 2                                                                            | - 160 -        |
| Article N 3                                                                            | - 161 -        |
| SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE      | - 162 -        |
| Article N 4                                                                            | - 162 -        |
| Article N 5                                                                            | - 163 -        |
| Article N 6                                                                            | - 164 -        |
| Article N 7                                                                            | - 165 -        |
| SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX                                                      | - 166 -        |
| Article N 8                                                                            | - 166 -        |
| Article N 9                                                                            | - 166 -        |

---

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| <b>TITRE 6 – ANNEXE</b> | <b>- 169 -</b> |
|-------------------------|----------------|

|                                                |         |
|------------------------------------------------|---------|
| ANNEXE 1 : LEXIQUE ARCHITECTURAL ET URBAIN     | - 170 - |
| ANNEXE 2 : LEXIQUE ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE    | - 179 - |
| ANNEXE 3 : PLANTATIONS                         | - 183 - |
| ANNEXE 4 : ALEA REMONTEE DE NAPPE              | - 184 - |
| ANNEXE 5 : ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES | - 185 - |
| ANNEXE 6 : ZONES HUMIDES ET A DOMINANTE HUMIDE | - 186 - |
| ANNEXE 7 : ALEA RUISSellement                  | - 187 - |

---

# NOTICE D'UTILISATION

---

**QUE DÉTERMINE LE PLU ?**

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement, où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- Des effets respectifs du règlement du P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

**COMMENT UTILISER CES DOCUMENTS ?**

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1) Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone, au secteur ou sous-secteur désigné par les lettres :

| PROJET DE ZONAGE              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zone                          | Secteur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Sous-secteur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Zone Urbaine indicatif U      | Ua : Zone urbaine ancienne ;<br>Ub : Zone urbaine à caractère pavillonnaire d'équipements et d'activités artisanales ;<br>Uc : Zone urbaine du Château Sainte Marguerite.<br>Ue : Zone urbaine à vocation économique (artisanale) ;<br>Uf : Zone urbaine du futur EHPAD ;<br>Ux : Zone urbaine correspondant au poste source EDF ;<br>Uh : Zone urbaine identifiant un écart bâti constitué ;<br>Uv : Zone urbaine traditionnelle de Villers sur Trie ;<br>Ut : Zone urbaine identifiant un écart bâti à vocation touristique et de loisirs ;<br>Ui : Zone urbaine à vocation industrielle et commerciale. | Ubv : Zone urbaine résidentielle du Bois de Villers ;<br>Uar : Zone urbaine ancienne sujette à un risque hydraulique ;<br>Ubr : Zone urbaine à caractère pavillonnaire d'équipements et d'activités artisanales sujette à un risque hydraulique ;<br>Uir : Zone urbaine à vocation industrielle et commerciale sujette à un risque hydraulique. |
| Zone à Urbaniser indicatif AU | 1AU :<br>Urbanisation à moyen terme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1AUs : à destination d'équipements d'intérêt collectif et de logements spécifiques (séniors intergénérationnel)                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                    |                                  |                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zone Naturelle et Forestière<br><b>indicatif N</b> | N : zone naturelle et forestière | Nh : secteur naturel à dominante humide ;<br>Nr : secteur naturel identifiant une zone humide et de ruissellement à risque ;<br>NL : secteur naturel à vocation de loisirs ;<br>Np : secteur naturel accueillant un parc urbain. |
| Zone Agricole<br><b>Indicatif A</b>                | A : Zone agricole                | Ah : secteur bâti peu dense en zone agricole ;<br>Ar : Zone agricole sujette à un risque hydraulique.                                                                                                                            |

- 2) Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
- 3) Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par une série d'articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et neuf articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément aux articles R.151-27 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des 9 paragraphes suivants :

**SECTION I : Destination des constructions, destinations des sols et natures d'activité**

Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certaines destinations et affectations des sols, constructions et activités

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

**SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère**

Paragraphe 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Paragraphe 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Paragraphe 7 : Stationnement

**SECTION III : Équipement et réseaux**

Paragraphe 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Paragraphe 9 : Desserte par les réseaux

- 4) Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.
- 5) Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- a) **Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables** pour comprendre le contexte général.
- b) Les **documents graphiques** qui, outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
  - i) Les Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
  - ii) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)...
- c) **Les annexes** qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
  - i) Les servitudes d'utilité publique.
  - ii) Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

---

# **TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES**

---

**ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Trie-Château.

Les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

Aucune partie de ce territoire n'est couverte par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

**ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public ci-dessous qui restent applicables sur le territoire communal.

Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.

- Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R.111-4 relatif aux sites ou vestiges archéologiques.
- Article R.111-5 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules.
- Article R.111-14-2 relatif à la capacité de places électriques des parcs de stationnement.
- Article R.111-26 Relatif au respect du code de l'environnement (Art. 110-1 et 110-2).
- Article R.111-27 Relatif à l'harmonisation.

2. Prévalent les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont reportées sur le plan de servitudes et récapitulées dans les annexes du P.L.U,
- Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle,
- les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans.

- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L410-1 du Code de l'Urbanisme),
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

### 3. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

- Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés conformément à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### 4. a) Sursis à statuer

Il peut être sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles suivants :

- Quand l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération est en cours (article L424-1 du Code de l'Urbanisme),
- Lorsque les constructions projetées sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement (article L424-1 du Code de l'Urbanisme),
- A compter de la création d'une ZAC (article L424-1 du Code de l'Urbanisme),
- A compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ou sa révision (article L313-2 du Code de l'Urbanisme),
- Lorsque le projet est situé dans un espace ayant vocation à figurer dans le cœur d'un parc national et aurait pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect de l'espace en cause (art. L331-6 du Code de l'Environnement),
- Lorsque la délibération prescrivant le PLU a été publiée et que les constructions projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (art. L153-11).

### b) Autorisation des sols et desserte par les réseaux

- Article L111-11 Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A), et en zones naturelles et forestières (N).

**1. LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II :

**Ua** – Zone urbaine ancienne,

**Uar** – Zone urbaine ancienne sujette à un risque hydraulique,

**Ub** – Zone urbaine à caractère pavillonnaire,

**Ubv** – Zone urbaine du Bois de Villers,

**Ubr** – Zone urbaine à caractère pavillonnaire d'équipements et d'activités artisanales sujette à un risque hydraulique,

**Ue** - Zone urbaine à vocation économique (artisanale),

**Uf** - Zone urbaine du futur EHPAD,

**Ux** – Zone urbaine correspondant au poste source EDF,

**Uh** – Ecart bâti constitué,

**Uv** – Zone urbaine de Villers sur Trie,

**Ut** – Ecart bâti à vocation touristique et de loisirs,

**Ui** – Zone urbaine à vocation touristique et de loisirs,

**Uir** – Zone urbaine à vocation industrielle et commerciale sujette à un risque hydraulique,

**Uc** – Zone urbaine du Château Sainte Marguerite.

**2. LA ZONE A URBANISER** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III :

**1AUs** – Zone à urbaniser à court terme destinée à recevoir des constructions et des installations à destination d'habitations séniors, cette zone fait l'objet d'une OAP,

**3 - LA ZONE AGRICOLE** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV :

**A** - Zone agricole,

**Ah** – Habitat en zone agricole,

**Ar** – Zone agricole sujette à un risque hydraulique.

**4- LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V :

**N** – Zone naturelle,

**Nh** – Zone naturelle à dominante humide,

**Nr** – Zone humide et de ruissellement à risque,

**NL** – Zone naturelle à vocation de loisirs,

**Np** – Zone naturelle accueillant un parc urbain.

**Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.**

Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 9 articles.

**SECTION I : Destination des constructions, destinations des sols et natures d'activité**

Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certaines destinations et affectations des sols, constructions et activités

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

## **SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère**

Paragraphe 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Paragraphe 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Paragraphe 7 : Stationnement

## **SECTION III : Équipement et réseaux**

Paragraphe 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Paragraphe 9 : Desserte par les réseaux

## **ARTICLE IV - REGLES DEROGATOIRES**

### **1. Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis**

Conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le Plan Local d'Urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

En application de l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf disposition contraires du PLU et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **2. Adaptations mineures**

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

### **3. Equipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)**

Dans toutes les zones, l'édification de constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée.

Le nombre de places de stationnement dépendra de la nature de l'équipement, du rythme de fréquentation, de la situation géographique eu égard aux parkings publics à proximité et du foisonnement (stationnement non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement.

### **4. Véhicules électriques et normes de stationnement**

Conformément à l'article L151-31 du Code de l'Urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

### Autres dérogations de stationnement :

Conformément à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

### **5. Travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur (façades et toitures)**

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas l'article IV du présent règlement (articles R.152-6 et 7 du Code de l'Urbanisme).

### **6. Affouillements et exhaussements du sol**

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

### **7. Majoration du droit à bâtir**

Conformément à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme, le règlement du plan local d'urbanisme peut prévoir, dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables. Les conditions d'application de la majoration sont mentionnées aux articles R.171-1 à R.171-4 du Code de la construction et de l'habitation. Plus précisément, l'article R.171-2 dispose qu'une construction fait preuve d'exemplarité énergétique si elle atteint des résultats minimaux, fixés par arrêté, dans [l'annexe à l'article R.172-4 du Code de la construction et de l'habitation](#).

### **8. Dispositions relatives aux économies d'énergie**

Conformément à l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont permises, nonobstant les dispositions du présent PLU.

Cependant, conformément à l'article L111-17 du Code de l'urbanisme, les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques, ni dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, ni dans un site inscrit ou classé, ni à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble inscrit ou classé au titre des monuments historiques, ni dans un périmètre délimité, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Les équipements liés aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique de la construction doivent être intégrés à la logique de respect des caractéristiques architecturales de la construction originelle, en harmonie avec celle-ci et avec l'environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction, en évitant les superstructures.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter les dispositions suivantes :

- Une consommation énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (coefficient d'énergie primaire inférieur au coefficient d'énergie primaire maximal défini dans la réglementation thermique soit  $Cep < Cep_{max}$ ),
- Une architecture bioclimatique favorisant notamment les orientations par rapport au soleil, les réseaux de chaleur...

## **ARTICLE V - RAPPELS**

### **1. Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions de l'article R151-18**

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont les suivantes :

- **UA** : zone urbaine correspondant au paysage urbain ancien, il s'agit du centre ancien de la commune.  
La zone **UAr** correspond quant à elle à la zone urbaine ancienne sujette à un risque hydraulique.
- **UB** : Zone urbaine qui correspond au paysage urbain à caractère pavillonnaire. Sa vocation est essentiellement résidentielle.  
La zone **Ubv** correspond quant à elle au lotissement du Bois de Villers, caractérisé par son empreinte naturelle, à proximité directe d'un espace boisé classé. La zone **UAr** correspond quant à elle à la zone urbaine ancienne sujette à un risque hydraulique.  
La zone **UBr** correspond quant à elle à la zone urbaine à caractère pavillonnaire d'équipements et d'activités artisanales sujette à un risque hydraulique.
- **Uc** : correspond à la zone urbaine du Château Sainte Marguerite situé entre la zone d'activités et le bourg centre.

- **Ue** : Zone urbaine correspondant au paysage urbain de type « zone urbaine à vocation économique artisanale ». Elle concerne les anciennes forges de Trie-Château, situées au sein de la vallée de la Troènes.
- **Uf** : Zone urbaine correspondant à la zone d'implantation du futur EHPAD, localisée à l'ouest du bourg.
- **Ux** : zone qui correspond au secteur d'implantation du poste source EDF, situé en limite de la commune de Trie-la-Ville.
- **Uh** : écart bâti constitué à vocation d'habitat. Elle est implantée dans le secteur sud du territoire, dans le hameau urbanisé des Groux.
- **Uv** : zone qui correspond au centre de l'ancienne commune de Villers-sur-Trie, situé au Nord du territoire.
- **Ut** : zone qui correspond à l'écart bâti, à vocation touristique et de loisirs. Elle est située dans le secteur ouest du territoire, dans le hameau de la Folie.
- **Ui** : zone industrielle qui regroupe les activités industrielles et commerciales existantes, situées le long de la RD 981 à l'ouest du bourg de Trie-Château.

La zone **Uir** correspond quant à elle à la vocation industrielle et commerciale sujette à un risque hydraulique.

## 2. La zone à urbaniser sur laquelle s'appliquent les dispositions de l'article R151-20

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Trie-Château compte 1 secteur à urbaniser :

- **1AUs** : zone agricole non équipée, destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme, pour la création de logements seniors.

### **3. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-24 et R151-25**

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- Soit de leur caractère d'espaces naturels,
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles et forestières pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont les zones suivantes :

- **N** : zone correspondant aux espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent.
- **Nh** : zone naturelle dont la nature est à dominante humide, et qui correspond à la vallée de la Troesne.
- **Nr** : zone naturelle qui correspond à la zone d'enjeu face au ruissellement.
- **NL** : zone naturelle à vocation de loisirs, voué à accueillir un projet d'accrobranche.
- **Np** : zone naturelle qui correspond au parc urbain du Château de la commune.

### **4. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-22 et R151-23**

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricoles, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont les zones suivantes :

- **A** : une zone agricole qu'il convient de préserver en raison de la qualité agricole des terres et la volonté de maintenir l'activité agricole.
- **Ah** : les habitations situées en zone agricole.

Peuvent être autorisées en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments à destination d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

## ARTICLE VI - LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les documents d'urbanisme comportent également des prescriptions :

- **Les Emplacements Réservés**, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques, ou interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement dans l'attente d'un projet global pour une durée maximale de cinq ans,
- **Les Espaces Boisés Classés**, à conserver, à protéger ou à créer, au titre des dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- **Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local à protéger** au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, répertoriés pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural,
- **Les éléments du paysage à protéger** au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, répertoriés pour des motifs d'ordre écologique et pour le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

### 1. Les Emplacements réservés, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage par des carrés fins de couleur rouge et répertorié par un numéro de référence.

Les emplacements réservés sont repérés sur le document graphique par le figuré suivant :



Les documents graphiques donnent toutes les précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que sur la collectivité ou organisme public bénéficiaire.

Les réserves foncières portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite,
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L443-1 du Code de l'Urbanisme,
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain. Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu.

En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété. Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Leur vocation, superficie et emplacement sont identifiés dans la liste en annexe du présent règlement.

## **2. Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et protéger au titre de l'article L113-1 de Code de l'Urbanisme**

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par la trame suivante : 

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurant dans le document, les dispositions des articles L113-1 à L113-6 et R113-1 à R113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts,
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier,
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L122-1 à L222-4 et à l'article L223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L8 et de l'article L222-6 du même code,
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

Les EBC délimités correspondent à des massifs boisés d'une superficie inférieure ou égale à 4 hectares. Les massifs boisés d'une superficie supérieure à 4 hectares bénéficient d'ores et déjà d'une

protection au titre du Code forestier, notamment aux articles L.341-3 et L.342-1 qui rappellent que leur défrichement est soumis à autorisation.

### **3. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par le symbole suivant :



**Patrimoine bâti à protéger**



**Mur à protéger**

En application des articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

- Les caractéristiques architecturales et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservées et restaurées, leur démolition ne peut être autorisée que pour des impératifs de sécurité ;
- Les travaux réalisés sur les éléments de patrimoine doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales, faire utilité de matériaux et mettre en œuvre des techniques susceptibles de correspondre à l'aspect originel du bâti, traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale, proscrire la pose d'éléments extérieurs dégradant le caractère patrimonial (panneaux publicitaires par exemple). L'isolation thermique des bâtiments anciens identifiés par l'extérieure est proscrite côté rue et autorisée sur les autres côtés dès lors que l'isolation par l'extérieur reste non visible depuis les voies et emprises publiques. Enfin, il conviendra d'assurer un traitement de qualité aux espaces libres ;
- Les murs identifiés comme éléments à protéger doivent être conservés. Sont autorisés les travaux de restauration, de réparation et de remise en état, dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et paysagères. Une ouverture ou une démolition partielle peut être admise à titre exceptionnel, uniquement lorsqu'elle est strictement nécessaire à la création d'un accès à un terrain enclavé ou dépourvu d'accès adapté. Cette ouverture est limitée à un seul passage par unité foncière et doit présenter des dimensions minimales compatibles avec l'usage projeté. Les parties conservées du mur doivent faire l'objet d'un traitement architectural et paysager de qualité, assurant leur mise en valeur et la lisibilité de l'ouvrage d'origine.

Les éléments patrimoniaux bâtis sont identifiés dans la liste en annexe du présent règlement.

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme permet également d'identifier le patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et/ou architectural. Sur la commune de Trie-Château, des cônes de vue à protéger ont ainsi été identifiés et reportés sur le zonage par le symbole suivant :



Cônes de vue à préserver

Sous cette représentation graphique, sont identifiés les points de vue suivants :

- Vues en direction des espaces agricoles et boisés depuis la rue de Villers et le lotissement Sainte-Marguerite ;
- Vues en direction du Château de Trie depuis l'avenue des deux Vexins ;
- Vues en direction de la vallée de la Troësne ;

En application de l'article R.151-41 du Code de l'urbanisme, tout projet situé dans le champ du cône de vue à protéger doit être présenté avec une étude d'intégration paysagère et visuelle. Toute construction, installation ou aménagement créant une gêne à la perception des éléments patrimoniaux, culturels ou naturels identifiés est interdite. Seuls sont autorisés des aménagements respectant et valorisant la perspective, notamment les plantations basses, cheminements discrets ou équipements légers n'entravant pas les vues sur les paysages, et en cohérence avec les vocations des zones concernées.

#### **4. Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

En vertu de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. ».*

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ou en cas de mauvais état sanitaire des arbres.

La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

Trame des éléments du paysage naturel : ● ● ● ● **Haies à protéger**

Les éléments patrimoniaux naturels sont identifiés dans la liste en annexe du présent règlement.

## 5. Les sentes et chemins à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

En vertu de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. ».*

Ils sont identifiés au plan de zonage par le figuré suivant :



**Sentes à protéger**



**Chemins à protéger**

En application des articles L.151-38 et R.151-48-1° du code de l'urbanisme, figurent aux plans de zonage les cheminements doux à conserver, à modifier ou à créer. Cela inclus les chemins piétonniers ou itinéraires cyclables. Leur tracé indicatif permet une adaptation, dès lors que leur fonction de liaison est maintenue.

## 6. Les interdictions ou limitations de constructibilité pour des raisons environnementales

Une zone tampon de 30 m en lisière des massifs boisés figure au Plan Local d'Urbanisme. Elle est identifiée sur le plan de zonage par la trame suivante :



**Zone tampon de 30 m en lisière des massifs boisés**

Au titre de l'article R.151-31 et R.151-34 du Code de l'urbanisme, il s'agit ici de limiter la constructibilité aux abords des massifs boisés pour des raisons environnementales et de

risques. En effet, pour les massifs boisés, la direction départementale des territoires de l'Oise suggère de créer une « zone tampon » (30 mètres minimum) entre les lisières et la zone urbaine. Dans cette zone, il convient d'interdire l'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation, et la réalisation de nouveaux boisements en raison notamment des risques (chute d'arbres...) et des nuisances (ombrage, feuilles...).

Toutefois, peuvent également être autorisés :

- Les aménagements et installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, par exemple pour la gestion forestière, le développement de la filière bois, l'accueil du public... ;
- L'aménagement, le changement de destination, l'extension des constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension ne doit pas avoir pour effet de réduire la distance entre ladite construction et la limite du massif ;
- La construction d'annexes sous réserve de ne pas être implantées en direction du massif.

Cette bande de 30 m constitue également une zone de transition écologique pour la faune et la flore entre deux écosystèmes et abrite une riche et fragile biodiversité.

En outre, conformément à l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme, le PLU peut faire apparaître au plan de zonage : « *Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols* ».

Sont identifiés à ce titre les abords des cours d'eau, sur une bande de 10 m de part et d'autre des berges, sous la représentation graphique suivante :



**Zone tampon de 10 m de part et d'autre des berges des cours d'eau**

Les abords des cours d'eau sont ainsi protégés par un classement inconstructible d'une bande de 10 m de part et d'autre du haut des berges des cours d'eau. Toute nouvelle construction et imperméabilisation y est proscrite, ainsi que la mise en place de réseaux divers. Seuls sont autorisés des aménagements respectant et valorisant les cours d'eau et ses berges, n'engendrant pas d'artificialisation des sols (cheminements doux, installations légères et temporaires à visée pédagogique...), sans engendrer d'impact néfaste sur l'environnement.

## **ARTICLE VII - APPLICATIONS DES REGLES D'URBANISME**

### **- Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

Les règles de recul par rapport à l'alignement et aux limites séparatives ne s'appliquent pas :

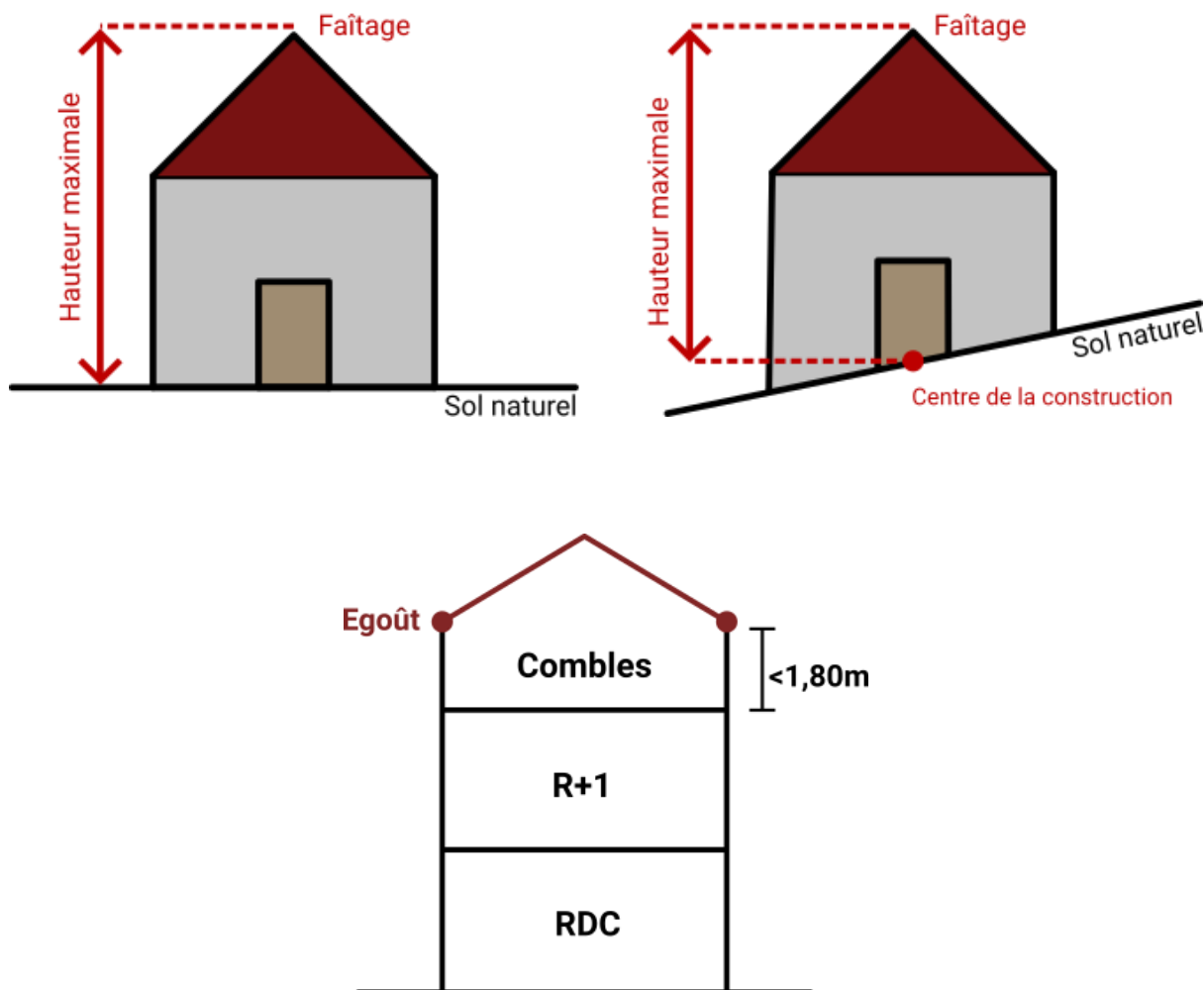
- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum),
- aux clôtures et murs de soutènement,
- aux balcons en saillies (dans la limite de 40 cm maximum),
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication.

Dans le cas d'emplacements réservés à des voies, le recul est calculé par rapport à la limite extérieure de l'emplacement réservé correspondant à la future limite de voie.

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au centre de la construction projetée.

La hauteur ne tient pas compte des éléments techniques tels que les cheminées, les gaines de ventilation et les panneaux solaires.

#### Schémas pour le calcul des hauteurs maximales autorisées



#### - Article 7 : Stationnement

Les obligations en termes de stationnement s'appliquent pour toute nouvelle construction, division de propriété ou bien pour tout changement de destination ou extension de nature à impliquer un surplus de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte. Les places commandées, c'est-à-dire non accessibles directement depuis la voie de desserte, sont interdites.

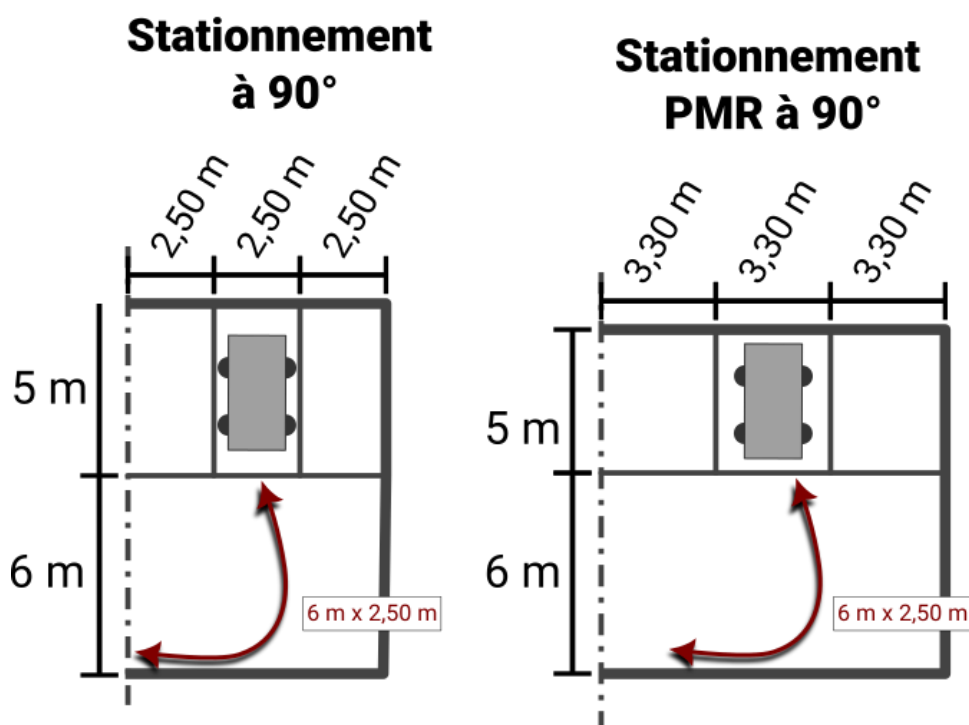
Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique et de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de : 27,5 m<sup>2</sup>.

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- Longueur : 5 m,
- Largeur : 2,50 m et 3,30 m pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite,
- Dégagement : 6 m x 2,50 m (le dégagement peut être effectué sur la voie publique).

## Schémas de stationnement



Les espaces de stationnement vélos doivent être facilement accessibles depuis la voie de desserte.

Les charreteries sont autorisées à condition qu'elles soient édifiées en arrière des constructions et ne soient pas visibles depuis l'espace public.

### - Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Conformément aux législations en vigueur, les caractéristiques des voies doivent favoriser l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours (lutte contre

l'incendie, services de sécurité) et des véhicules d'intervention des services collectifs (véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage).

Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si la construction n'a pas accès à une voie publique ou privée ou si l'accès présente un risque en termes de sécurité.

Les voies en impasse doivent être dotées d'une aire de retournement.

Aux intersections, la réalisation de pans coupés doit faciliter les conditions de sécurité et de visibilité.

**- Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux**

Certaines annexes (garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage...) sont dispensées d'une alimentation en eau potable.

Lorsque les travaux ou extensions effectués sur construction existante ne nécessitent pas de besoin supplémentaire en eau potable, la construction est réputée conforme.

Les constructions et installations ne produisant pas d'eaux usées sont dispensées de l'obligation de raccordement au réseau collectif d'assainissement.

**ARTICLE VIII - ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 3 A 9**

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour :

- La réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité d'emprise au sol des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU,
- Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration...),
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

**ARTICLE IX - LA COMMUNE FACE AUX RISQUES**

**Les aléas et sensibilités de risques naturels sont plutôt fortes sur le territoire (retrait gonflement des argiles, mouvements de terrain, inondations, ruissellement, coulées de boue).**

Selon le principe de précaution, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des destinations du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels majeurs marquant la commune.

**Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées,** pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Des **mesures de prévention et de protection minimales** sont à prévoir en fonction des risques identifiés :

- En cas de vente de parcelles identifiées en zone d'aléas moyen et forts pour le retrait-gonflement des argiles, le code de la construction impose au vendeur la production d'une étude géotechnique, ainsi que l'application de mesures constructives spécifiques. En outre, dans les secteurs exposés au retrait-gonflement des argiles, toute demande de permis de construire devra comporter une étude géotechnique ainsi que des prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction ;
- En cas de localisation d'un projet d'aménagement ou de construction sur une zone à dominante humide, le caractère humide du sol doit être vérifié par des études adéquates (étude pédologique, étude faune/flore) pour en préciser les limites, et des mesures d'évitement, de réduction et/ou de compensation devront être prises le cas échéant, selon la législation en vigueur si le projet impacte des zones humides ;
- En cas de localisation d'un projet d'aménagement ou de construction sur une zone à risque de ruissellement et/ou de coulées de boue, des techniques d'infiltration locale des eaux de ruissellement devront être prévues, l'imperméabilisation des sols devra être strictement limitée aux besoins du projet selon les autorisations de la zone concernée sur le règlement graphique, des aménagements de gestion hydraulique doux (noues, tranchées drainantes, bassins de rétention) devront être mis en place et, le cas échéant, les talus et fonds de vallons devront être protégés autant que possible par des ouvrages et/ou une couverture végétale ;
- En cas de localisation d'un projet d'aménagement ou de construction sur une zone à risque de remontée de nappe, des précautions devront être prises concernant les éventuelles constructions nouvelles autorisées dans les zones concernées sur le règlement graphique, notamment par une limitation de l'imperméabilisation des sols, la mise en œuvre de vides sanitaires et l'interdiction des sous-sols et des piscines enterrés.

Les zones sujettes aux risques identifiés ci-avant sur la commune de Trie-Château font l'objet d'une cartographie annexée au présent règlement.

## **ARTICLE X - ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS**

Toute construction comportant des pièces à destination d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE XI - VALORISATION DES EAUX PLUVIALES**

Dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, toute nouvelle construction, ainsi que les extension d'une emprise au sol supérieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>, doivent justifier d'un système de récupération ou d'infiltration des eaux de pluie.

Les eaux pluviales seront infiltrées à l'échelle de l'unité foncière, sauf en cas d'impossibilité technique ou d'impacts néfastes sur l'environnement ou la ressource en eau (sols totalement imperméabilisés, pollutions, présence de cavités souterraines...), sous réserve d'une justification solide. Dans ce cas, des solutions alternatives devront être proposées, sans participer à la création ou à l'aggravation du risque de ruissellement.

La rétention des eaux pluviales doit être pérenne.

## **ARTICLE XII – ACCESSIBILITE DES LOGEMENTS**

Conformément aux dispositions de la loi du 23 novembre 2018 dite « Loi ELAN », les bâtiments ou parties de bâtiments nouveaux devront respecter les dispositions prévues à l'article L.111-7-1 du Code de la Construction et de l'Habitation concernant l'accessibilité du logement aux personnes handicapées.

## **ARTICLE XIII – DISPOSITIONS PRISES PAR ARRETES MUNICIPAUX ET DELIBERATIONS**

### Droit de préemption urbain :

Conformément aux dispositions des articles L.211-1 à L.211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité pourra instituer un Droit de Préemption Urbain (DPU) sur toutes les zones urbaines (indicatif U) et sur les zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées sur le Plan Local d'Urbanisme.

Par délibération en date du 14 octobre 2010, le Conseil municipal a décidé d'instituer un Droit de Préemption Urbain sur certains secteurs des zones U et AU. La délibération est annexée au présent PLU.

Les **secteurs concernés par le Droit de Préemption Urbain** sont identifiés au plan de zonage par le figuré suivant :



### Permis de démolir :

Les dispositions de l'article L.421-3 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 du PLU dans lesquelles le Conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Par délibération en date du 14 octobre 2010, le Conseil municipal a décidé d'instituer un permis de démolir sur la **totalité du territoire communal**. La délibération est annexée au présent PLU

---

## **TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### ***Caractère et vocation de la zone UA***

La **zone UA** correspond au paysage urbain ancien, il s'agit du centre ancien de la commune. Elle présente les caractéristiques suivantes : une vocation d'habitat, de commerce, de service et d'équipement public.

Cette zone est édifiée de façon continue à l'alignement de la voie. Elle regroupe les constructions édifiées dans la rue Nationale, la rue de la gare, et la rue de Trie-la-Ville.

Afin de tenir compte des sensibilités hydrauliques de certains secteurs de la commune, notamment des risques d'inondation de cave ou de débordement de nappe, un secteur « **Uar** » a été défini, afin d'y appliquer quelques règles spécifiques de protection pour la population. Des caractéristiques techniques sont notamment précisées à l'article UA 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

**Section 1 - Destination des constructions, destinations des sols et natures d'activité**

**Article UA 1**

**Destinations et sous-destinations**

| Destinations                                          | Sous destinations autorisées                                                | Sous destinations Interdites          | Sous destinations autorisées sous conditions                                       |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole ou forestière                   |                                                                             |                                       | Exploitation agricole                                                              |
|                                                       |                                                                             | Exploitation forestière               |                                                                                    |
| Habitation                                            | Logement                                                                    |                                       |                                                                                    |
|                                                       | Hébergement                                                                 |                                       |                                                                                    |
| Commerce et activités de service                      |                                                                             |                                       | Artisanat et commerce de détail                                                    |
|                                                       | Restauration                                                                |                                       |                                                                                    |
|                                                       |                                                                             | Commerce de gros                      |                                                                                    |
|                                                       | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                 |                                       |                                                                                    |
|                                                       | Hôtels                                                                      |                                       |                                                                                    |
|                                                       | Autres hébergements touristiques                                            |                                       |                                                                                    |
|                                                       |                                                                             | Cinéma                                |                                                                                    |
| Équipement d'intérêt collectif et service public      |                                                                             |                                       | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |                                       |                                                                                    |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                 |                                       |                                                                                    |
|                                                       |                                                                             | Salles d'art et de spectacles         |                                                                                    |
|                                                       |                                                                             | Équipements sportifs                  |                                                                                    |
|                                                       |                                                                             | Lieux de culte                        |                                                                                    |
|                                                       |                                                                             | Autres équipements recevant du public |                                                                                    |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire |                                                                             |                                       | Entrepôt                                                                           |
|                                                       | Bureau                                                                      |                                       |                                                                                    |
|                                                       |                                                                             | Centre de congrès et d'exposition     |                                                                                    |

|  |  |                                    |           |
|--|--|------------------------------------|-----------|
|  |  |                                    | Industrie |
|  |  | Cuisine dédiée à la vente en ligne |           |

## Article UA 2

## Interdiction et limitation de certaines destinations et affectations des sols, constructions et activités

### *Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- Les terrains de camping et de caravanning soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les stationnements de caravanes et camping-car à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40 m<sup>2</sup>,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature non liés de manière directe à l'activité existante.

### *Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :*

- Les installations nouvelles classées ou non, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
- Les nouvelles constructions et installations agricoles et d'élevage à condition qu'elles soient liées à une activité agricole existante avant l'entrée en vigueur du présent document, qu'ils soient implantés sur un îlot foncier de propriété supportant déjà une construction à destination agricole, et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
- La réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du présent document, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur,
- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,

- La construction à destination de commerce dont la surface de vente est inférieure à 200m<sup>2</sup>,
- Les entrepôts, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière,

### Article UA 3

### Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

### Article UA 4

### Volumétrie et implantation des constructions

*Les dispositions de l'article UA 4 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone.*

*Les dispositions de l'article UA 4 ne s'appliquent pas non plus aux nouvelles constructions et installations agricoles et d'élevage, uniquement si elles sont liées à une activité agricole existante avant l'entrée en vigueur du présent document, si elles sont implantées sur un îlot foncier de propriété supportant déjà une construction à destination agricole, et à condition que l'insertion soit harmonieuse dans le tissu bâti et paysager existant.*

*Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

#### Implantation des constructions par rapport à la voie publique

- La construction principale doit être édifiée (mur pignon ou mur gouttereau) uniquement à **l'alignement** de la voie publique. Les débords de toiture sur la voie publique sont autorisés dans la limite d'une profondeur de 30 cm.
- A l'exception des piscines, des courts de tennis et des constructions closes et/ou couvertes inférieures à 20 m<sup>2</sup>, aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une **bande de 30 m** comptée à partir de la limite d'emprise de la voie (s'applique pour toutes les voies, y compris en cas de contiguïté du terrain par rapport à plusieurs voies), excepté l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas cette règle.
- Lorsque la construction nouvelle projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concerné par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture dont les caractéristiques sont développées à l'article UA5.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction nouvelle principale doit être implantée :
  - soit **d'une limite séparative à l'autre**,
  - soit **contigüe à une limite séparative** en observant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la seconde limite séparative.
- Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés :
  - soit le long des limites séparatives,
  - soit avec un retrait d'au moins 1 mètre de distance des limites séparatives.
- **L'ensemble des constructions devront être édifiées à plus de 5 m des limites de la zone Nh.**

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- La distance entre deux constructions non contigües (hors annexes) implantées sur un même terrain doit être au moins égale **à 4 m**.
- Les garages seront :
  - Soit accolés à l'habitation principale,
  - Soit intégrés dans le volume de l'habitation principale.

#### **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à **destination d'habitation** et leurs annexes ne doit pas dépasser **40% de la surface totale du terrain**.
- Pour des motifs de cohérence urbaine ou d'unité architecturale, lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain bâti existant, une emprise de 170m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.
- L'emprise au sol maximale des constructions à **destination d'activités** autorisées ne doit pas dépasser **70% de la surface totale du terrain**.

#### **Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale de la construction principale sera de type R + 1 + un seul niveau de combles, soit **11 mètres au faîtage**. La méthode de calcul de la hauteur maximale des constructions est indiquée dans les dispositions générales du présent règlement.
- La hauteur au faîtage des constructions sur cour ou jardin doit être égale ou inférieure à la hauteur de la construction principale sur rue. Si le sol naturel est pentu, l'altitude des constructions sur cour ou jardin ne devra pas dépasser celle de la construction principale sur rue, en prenant comme point de référence le nivellement général de la France (NGF).

*Les dispositions de l'article UA 5 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

### **ASPECT**

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause (par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur), est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - aux sites,
  - aux paysages naturels ou urbains,
  - à la conservation des perspectives monumentales.
- Les modifications ou extensions des façades sur rue des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.
- Toute architecture d'une autre région est interdite.
- Toute restauration, réparation ou adaptation de la façade sur rue d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, moellon, enduits anciens, etc.).
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- Dans le cadre de modification d'une façade existante, la suppression des éléments décoratifs originels est interdite, sauf conditions particulières de dégradation, ou bien devront être refaits de façon similaire dans le cadre de travaux nécessitant leur suppression (exemple : isolation par l'extérieur).

### **COUVERTURES**

#### 1) Forme

- Pour toutes les constructions nouvelles, les toitures des constructions principales doivent être à 2 pentes ou en croupe.
- La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 45 degrés sur l'horizontale, hormis pour les constructions agricoles autorisées qui sont exemptées de cette règle. Dans le

cadre d'une extension d'une construction existante, le prolongement de la toiture peut conserver la pente existante.

- Les lucarnes capucines ou à croupe (3 pans) et jacobines (2 pans) sont autorisées. Les lucarnes pendantes sont interdites.
- La longueur de ligne de faîtage des toits en croupe doit être égale aux 2/3 de la largeur du mur gouttereaux.
- Les débords de toiture sur la voie publique sont autorisés dans la limite de 30 cm.

*Ces dispositions ne s'appliquent ni pour les vérandas, ni pour les pergolas, ni pour les charreteries, ni pour les abris de jardin, ni pour les constructions et installations à usage agricole autorisées dans la zone. Cependant, dans tous les cas, les toits plats sont interdits.*

## 2) Aspect et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées :
  - soit en tuile plate en terre cuite (60 à 80 environ au m<sup>2</sup>),
  - soit en tuile mécanique en terre cuite sans cote verticale apparente, (15,5 à 22 au m<sup>2</sup>) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et de teinte naturelle brunie, vieillie et flammée,
  - soit en ardoise droite (32 ou 34x22).
- Cette obligation s'applique aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU dont la toiture a été réalisée à l'aide de matériaux non énumérés. Dans ce cas, la toiture de l'extension sera couverte d'un matériau identique à la toiture existante.
- Les bacs acier sont interdits.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que celle des bardeaux est interdite.
- Le pignon devra présenter un aspect rappelant la brique et ne doit pas déborder de plus de 40 cm.

*Les règles d'aspect des toitures des constructions principales s'appliquent à leurs extensions et annexes, à l'exception des pergolas, charreteries, abris de jardins et locaux techniques, ainsi que des vérandas dans le cas où leur toiture est transparente ou translucide. Elles ne s'appliquent pas non plus aux habitations existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la toiture a été réalisée à l'aide de matériaux non énumérés. Dans ce cas, la toiture de l'extension et de la véranda sera couverte d'un matériau identique à la toiture existante.*

## **FACADES**

### 1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

## 2) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux et avoir une dimension inférieure à celle des ouvertures de l'étage inférieur.
- Les baies des façades sur rue des constructions à destination d'habitation seront plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage.

*Ces règles ne s'appliquent pas pour les sous-sols et les vitrines commerciales.*

## 3) Aspect et couleurs

- Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.
- Lors des travaux de restauration de façade, la mise en œuvre initiale des matériaux sera restituée à l'identique.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduit lisse ou taloché, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (teinte variant de la pierre de taille à celle d'un torchis traditionnel) à l'exclusion du blanc pur, ou bien doivent être recouverts d'un parement de type pierre de taille.
- Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareils ou les pierres de taille sont interdits.
- Lorsque les façades sur rue sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

## 4) Façades commerciales

- Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.
- Conformément à l'article R581-60 du Code de l'environnement : « Les enseignes apposées à plat sur un mur ou parallèlement à un mur ne doivent pas dépasser les limites de ce mur ni constituer par rapport à lui une saillie de plus de 0,25 mètre, ni le cas échéant, dépasser les limites de l'égout du toit. ».

# **OUVERTURES**

## 1) Proportions

- Les baies et châssis de toit, sont plus hauts que larges ; la même règle s'applique aux portes cochères.
- Les lucarnes doivent être de type capucine ou jacobine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs. Pour les ouvertures de

combles habitables : seules les lucarnes à la capucine sont autorisées pour l'éclairage des combles côté rue. En cas d'impossibilité de réalisation de lucarnes, un seul châssis de toit traditionnel avec vitrage en deux parties séparées par un meneau pourra être autorisé côté rue avec une taille maximum de 52x70 cm de haut.

- Les lucarnes pendantes sont interdites.
- Les ouvertures constituées de tabatière ou de châssis de toit basculants sont autorisés à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture et axés sur les baies de la façade.
- Les volets roulants sont autorisés. Les coffrets des volets roulants pourront être posés à l'extérieur, à condition qu'ils soient positionnés dans le plans de la façade, afin d'en limiter l'impact visuel. S'ils existent, les volets battants devront être conservés.

## 2) Aspect et couleurs

- L'aspect des portes, des fenêtres et des volets devra respecter les recommandations architecturales de la Charte Architecturale Vexin-Thelle, annexé au présent règlement. L'emploi du PVC est interdit.
- Les projets de construction et de rénovation devront assurer un équilibre d'ensemble en intégrant une prise en compte de l'existant pour assurer un paysage urbain harmonieux.
- La couleur et les matériaux retenus devront respecter le nuancier de teintes présenté dans la Charte Architecturale Vexin-Thelle, annexée au présent document.

## **ANNEXES**

- Pour toutes les nouvelles constructions à destination d'habitation, y compris si cela implique une division de propriété, les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou en sous-sol, sauf si un garage est déjà existant en annexe de la construction (accolé ou non) après division.
- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.
- L'adjonction de vérandas doit être construite de sorte qu'elle ne soit pas visible de l'espace public (voies, places, ...).
- A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants ou bien d'un minimum de 40°. La pente peut être réduite à 30° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment et non visibles des voies et espaces publics.
- Les plaques de béton sont interdites.

## **CLOTURES**

- Dans le cas d'une clôture réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouvert, les soubassements ou les chaînages seront exigés. Ils seront réalisés à l'aide de matériaux

traditionnels (brique rouge en terre cuite de teinte uniforme, pierre, silex ou des matériaux en composites).

- Les clôtures sur rue en matériaux bruts non destinés à être recouvert doivent être soit en briques artisanales de teinte nuancée rouge soit en pierre de taille ou en moellons, ou bien recouvertes d'un parement en pierre de taille.
- L'aspect des matériaux destinés à être recouverts devront être en harmonie avec ceux de l'habitation existante.
- La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres. La hauteur maximale des clôtures végétales (haies) est fixée à 2 mètres. Les clôtures ne respectant pas ces hauteurs pourront être rénovées ou reconstruites après sinistre à l'identique.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect, c'est-à-dire un barreaudage vertical et plat qui peut être soit métallique, soit en bois, soit en aluminium. Le PVC est interdit.
- Le muret, qui doit être édifié sur une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,70 m maximum, sera surmonté au choix d'un barreaudage en fer, d'une palissade métallique peinte ou en aluminium laqué. Les matériaux occultants de type claustras sont interdits. Il pourra être doublé d'une haie végétale composée d'essences locales.
- Les clôtures en plaques de béton préfabriqué et en PVC sont interdites. L'usage de plaques de béton est toléré en soubassement des grillages souples ou rigides, sur les 50 premiers centimètres, uniquement en limite séparative.
- Des exemples de clôtures sont présentés dans la Charte Architecturale Vexin-Thelle, annexée au présent règlement.

## **DIVERS**

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou à défaut, rendues non visibles depuis l'espace public ou depuis les constructions voisines (notamment lorsqu'elles sont envisagées dans les jardins en arrière des constructions).
- Les charreteries sont autorisées à condition qu'elles soient édifiées en arrière des constructions et ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être apposées en façade sur rue.
- Les panneaux photovoltaïques, solaires ou thermiques, sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture des constructions ou implantés au sol. Ils ne devront pas être visibles depuis les voies et emprises publiques.
- Les blocs de climatisation et les pompes à chaleur, ainsi que leurs goulottes, sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public. Ils peuvent être camouflés par des haies occultantes. Les blocs de climatisation et les pompes à chaleur devront également être à plus de 3,50 m des limites séparatives.
- **En secteur Uar**, les constructions nouvelles devront être édifiées sur un vide sanitaire ou un radier. Le niveau de plancher bas du rez-de-chaussée des constructions nouvelles

devra être surélevé d'au moins 0,40 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux. Cette disposition n'est pas applicable à l'extension et au changement de destination des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, ni aux annexes aux habitations, ni aux bâtiments agricoles s'ils sont autorisés dans la zone. Les sous-sols ou toute pièce à usage principal ou accessoire située en totalité ou partiellement en-dessous du terrain naturel sont interdits. Les piscines enterrées ne sont pas autorisées.

#### **Article UA 6**

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

*Les dispositions de l'article UA 6 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un guide des plantations peut être consulté à l'annexe 3 du présent règlement.*

#### **OBLIGATION DE PLANTER**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales sera favorisée.
- L'implantation des végétaux doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les compositions paysagères pourront être composées des essences locales recommandées dans la plaquette « Arbres et haies de Picardie » éditée par le Centre Régional de la Propriété Forestière et disponible en mairie.
- Les haies de thuyas sont interdites.
- Les parcelles des nouvelles constructions devront intégrer au moins **30% d'espaces verts**.

*En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone.*

#### **Article UA 7**

#### **Stationnement**

*Les dispositions de l'article UA 7 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

## **GENERALITES**

Les obligations générales en termes de stationnement sont énoncées dans les dispositions générales du présent règlement.

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

## **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

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

- pour toute construction nouvelle à destination d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation ou en cas de division en habitation, pour une surface de plancher de moins de 150 m<sup>2</sup> :  
2 places de stationnement par logement créé ou issu d'une division,
- pour toute construction nouvelle à destination d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation ou en cas de division, pour une surface de plancher de plus de 150 m<sup>2</sup> de logement :  
3 places de stationnement par logement créé ou issu d'une division,
- pour toute construction à destination autre que l'habitation : Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique et de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.

Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

**Article UA 8****Desserte par les voies publiques ou privées**

*Les dispositions de l'article UA 8 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

**I - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Aucun accès véhicule n'est autorisé sur les sentes piétonnes.

**II - Voirie**

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.
- Les voies d'accès doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les sentes piétonnes repérées sur le plan graphique sont protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

**Article UA 9****Desserte par les réseaux**

*Les dispositions de l'article UA 8 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

**I - Eau potable**

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- A défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage, captage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

## ***II - Assainissement***

### ***1) Eaux usées***

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif). La mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif est autorisée uniquement si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) et par l'article R111-12 du Code de l'Urbanisme.

### ***2) Eaux pluviales***

- Toute nouvelle construction, ainsi que les extensions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>, doivent justifier d'un système de récupération ou d'infiltration des eaux de pluie.
- Les eaux pluviales seront infiltrées à l'échelle de l'unité foncière, sauf en cas d'impossibilité technique ou d'impacts néfastes sur l'environnement ou la ressource en eau (sols totalement imperméabilisés, pollutions, présence de cavités souterraines...), sous réserve d'une justification solide. Dans ce cas, des solutions alternatives devront être proposées, sans participer à la création ou à l'aggravation du risque de ruissellement.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.
- La réutilisation des eaux pluviales récupérées pour des destinations ne nécessitant pas l'utilisation d'eau potable est recommandée.

## ***III – Electricité, télécommunications,***

- Il est imposé l'installation de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux permettant le raccordement aux réseaux de communication numérique, excepté en cas d'impossibilité technique justifiée (exemple : risque d'inondation, de remontée de nappes...). Il conviendra de prévoir le raccordement de toute nouvelle construction lorsque le réseau de communication numérique à Très Haut Débit dessert

l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique lorsque celui-ci sera installé.

## CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### ***Caractère et vocation de la zone UB***

La **zone UB** correspond au paysage urbain à caractère pavillonnaire. Sa vocation est essentiellement résidentielle. Ce type de paysage urbain rompt avec les paysages urbains de type traditionnel : le parcellaire de taille moyenne est quasi identique dans ses formes et ses dimensions ; l'implantation du bâti est en retrait de la voie ou en milieu de parcelle, la continuité visuelle n'est plus assurée étant donné les clôtures très basses qui bordent l'espace public.

La **zone Ubv** correspond quant à elle au lotissement du Bois de Villers (rue du Domaine, rue de l'Eglantier, avenue des Lilas, impasse des Hortensias, place du Bois de Villers, rue des Glycines, impasse des Glycines, rue des Lauriers, rue des Genêts). Il est caractérisé par son empreinte naturelle, à proximité directe d'un espace boisé classé.

Afin de tenir compte des sensibilités hydrauliques de certains secteurs de la commune, notamment des risques d'inondation de cave ou de débordement de nappe, un secteur « **Ubr** » a été défini, afin d'y appliquer quelques règles spécifiques de protection pour la population. Des caractéristiques techniques sont notamment précisées à l'article UB 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

**Section 1 - Destination des constructions, destinations des sols et natures d'activité**

**Article UB 1**

**Destinations et sous-destinations**

| Destinations                                     | Sous destinations autorisées                                                | Sous destinations interdites                                                               | Sous destinations autorisées sous conditions |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Exploitation agricole ou forestière              |                                                                             | Exploitation agricole                                                                      |                                              |
|                                                  |                                                                             | Exploitation forestière                                                                    |                                              |
| Habitation                                       | Logement                                                                    |                                                                                            |                                              |
|                                                  | Hébergement                                                                 |                                                                                            |                                              |
| Commerce et activités de service                 |                                                                             |                                                                                            | Artisanat et commerce de détail              |
|                                                  |                                                                             | Restauration                                                                               |                                              |
|                                                  |                                                                             | Commerce de gros                                                                           |                                              |
|                                                  |                                                                             | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                |                                              |
|                                                  |                                                                             | Hôtels                                                                                     |                                              |
|                                                  |                                                                             | Autres hébergements touristiques                                                           |                                              |
|                                                  |                                                                             | Cinéma                                                                                     |                                              |
| Équipement d'intérêt collectif et service public |                                                                             | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés         |                                              |
|                                                  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |                                                                                            |                                              |
|                                                  |                                                                             | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (sous conditions de nuisances) |                                              |
|                                                  |                                                                             | Salles d'art et de spectacles                                                              |                                              |
|                                                  |                                                                             | Équipements sportifs                                                                       |                                              |
|                                                  |                                                                             | Lieux de culte                                                                             |                                              |
|                                                  |                                                                             | Autres équipements recevant du public                                                      |                                              |
| Autres activités des secteurs                    |                                                                             |                                                                                            | Entrepôt                                     |
|                                                  |                                                                             | Bureau                                                                                     |                                              |
|                                                  |                                                                             | Centre de congrès et d'exposition                                                          |                                              |

|               |  |                                    |  |
|---------------|--|------------------------------------|--|
| secondaire ou |  | Industrie                          |  |
| tertiaire     |  | Cuisine dédiée à la vente en ligne |  |

## Article UB 2

### Interdiction et limitation de certaines destinations et affectations des sols, constructions et activités

#### *Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- Les terrains de camping et de caravanning soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les stationnements de caravanes et camping-car à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40 m<sup>2</sup>,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature non liés de manière directe à l'activité existante,

#### *Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après :*

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail à condition d'être compatibles avec la vocation principale de la zone (habitation) et de ne pas générer de risques ou de nuisances pouvant remettre en cause cette vocation,
- Les entrepôts, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière,

#### Dans le secteur UBv :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail à condition d'être compatibles avec la vocation principale de la zone (habitation) et de ne pas générer de risques ou de nuisances pouvant remettre en cause cette vocation.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations présentant un caractère d'intérêt général.

## Article UB 3

### Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

**Article UB 4**

**Volumétrie et implantation des constructions**

*Les dispositions de l'article UB 4 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions seront implantées avec un retrait minimal de **5 m par rapport à la limite de la voie desservant la construction**.
- A l'exception des piscines, des courts de tennis et des constructions closes et/ou couvertes inférieures à 20 m<sup>2</sup>, aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une **bande de 25 m** comptée à partir de la limite d'emprise de la voie (s'applique pour toutes les voies, y compris en cas de contiguïté du terrain par rapport à plusieurs voies), excepté l'extension d'un bâtiment existant.
- La ligne de faîtage de la construction doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie, dans la mesure où la voie est rectiligne.

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Toute construction nouvelle doit être implantée
  - Soit en retrait des limites séparatives,
  - Soit **contigüe à une limite séparative** en observant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux autres limites séparatives.
- **Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 5 m de la zone Nr.**
- Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés :
  - soit le long des limites séparatives,
  - soit avec un retrait d'au moins 1 mètre de distance des limites séparatives.

Dans le secteur UBv :

- Les constructions doivent être implantées à une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

**Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder **25%** de la surface totale de la parcelle.
- Pour des motifs de cohérence urbaine ou d'unité architecturale, lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain existant, une emprise de 200m<sup>2</sup>, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.
- Pour les constructions existantes dont l'emprise au sol serait supérieure à 25% de la surface totale de la parcelle, les annexes et extensions sont autorisées, à conditions que leurs emprises au sol cumulées ne représentent pas plus de 20% de l'emprise au sol de la construction existante. De plus, l'emprise au sol totale des constructions (existantes et nouvelles) ne pourra pas excéder 50% de la surface de la parcelle.

Dans le secteur Ubv :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 15% de la surface totale de la parcelle.
- Pour des motifs de cohérence urbaine ou d'unité architecturale, lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain existant, une emprise de 200m<sup>2</sup>, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

#### **Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage). Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur. La méthode de calcul de la hauteur maximale des constructions est indiquée dans les dispositions générales du présent règlement.
- La hauteur des constructions à destination d'habitation ne peut excéder R + un seul niveau de combles et 9 m au faîtage.

Dans le secteur Ubv :

- La hauteur des constructions à destination d'habitation ne peut excéder R + 1 + un seul niveau de combles et 11,5 m au faîtage.

|                     |
|---------------------|
| <b>Article UB 5</b> |
|---------------------|

**Qualité urbaine, architecturale, environnementale, paysagère**

*Les dispositions de l'article UB 5 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que*

*cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

## **ASPECT**

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause (par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur) est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - aux sites,
  - aux paysages naturels ou urbains,
  - à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, percements, toitures, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

## **COUVERTURES**

### 1) Forme

- Pour les constructions principales, les toitures doivent être à deux pentes.
- La pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés à l'horizontale. Dans le cadre d'une extension d'une construction existante, le prolongement de la toiture peut conserver la pente existante.
- Les lucarnes capucines ou à croupe (3 pans) et jacobines (2 pans) sont autorisées. Les lucarnes pendantes sont interdites.
- La longueur de ligne de faîtage des toits en croupe doit être égale aux 2/3 de la largeur du mur gouttereaux.

*Ces dispositions ne s'appliquent pas ni pour les vérandas, ni pour les pergolas, ni pour les charreteries, ni pour les abris de jardin. Cependant, dans tous les cas, les toits plats sont interdits.*

### 2) Aspect et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées :
  - soit en tuile plate en terre cuite (60 à 80 environ au m²),

- soit en tuile mécanique en terre cuite sans cote verticale apparente, (15,5 à 22 au m<sup>2</sup>) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et de teinte naturelle brunie, vieillie et flammée,
- soit en ardoise droite (32 ou 34x22).
- L'aspect des couvertures devra respecter le caractère des constructions environnantes.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU dont la toiture a été réalisée à l'aide de matériaux non énumérés. Dans ce cas, la toiture de l'extension sera couverte d'un matériau identique à la toiture existante.
- Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- Les bacs acier sont interdits.

*Les règles d'aspect des toitures des constructions principales s'appliquent à leurs extensions et annexes, à l'exception des pergolas, charreteries, abris de jardins et locaux techniques, ainsi que des vérandas dans le cas où leur toiture est transparente ou translucide. Elles ne s'appliquent pas non plus aux habitations existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la toiture a été réalisée à l'aide de matériaux non énumérés. Dans ce cas, la toiture de l'extension et de la véranda sera couverte d'un matériau identique à la toiture existante.*

## **FACADES**

### 1) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

### 2) Aspect et couleurs

- Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduit lisse de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, dans une gamme de teinte crème, de sable ou ocré à l'exclusion du blanc pur. Le pétitionnaire est invité à consulter la Charte Architecturale Vexin-Thelle annexée au présent règlement.
- Le soubassement des constructions et le dessus des ouvertures devront présenter un aspect similaire à celui du pignon.
- Les menuiseries en bois seront peintes ou lasurées.
- Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées. L'utilisation de teintes traditionnelles est recommandée.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect.

## **OUVERTURES**

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments artisanaux ou pour les vitrines commerciales.

### 1) Proportions

- Les baies coulissantes sont interdites en « façade avant » des constructions.
- Les lucarnes pendantes sont interdites, elles doivent être soit à la capucine, soit à la jacobine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs. Pour les ouvertures de combles habitables : seules les lucarnes à la capucine sont autorisées pour l'éclairage des combles côté rue. En cas d'impossibilité de réalisation de lucarnes, un seul châssis de toit traditionnel avec vitrage en deux parties séparées par un meneau pourra être autorisé côté rue avec une taille maximum de 52x70 cm de haut.
- Les ouvertures constituées de tabatière ou de châssis de toit basculants sont autorisés à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture et axés sur les baies de la façade.
- Les volets roulants sont autorisés. Les coffrets des volets roulants pourront être posés à l'extérieur, à condition qu'ils soient positionnés dans le plans de la façade, afin d'en limiter l'impact visuel. S'ils existent, les volets battants devront être conservés.

### 2) Aspect et couleurs

- Le pétitionnaire est invité à consulter la Charte Architecturale Vexin-Thelle annexée au présent règlement.

## **ANNEXES**

- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.
- A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants, ou bien d'un minimum de 40°. La pente peut être réduite à 30° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment et non visibles des voies et espaces publics.
- L'adjonction de vérandas doit être construite de sorte qu'elle ne soit pas visible de l'espace public (voies, places, ...).
- Les plaques de béton sont interdites.

## **CLOTURES**

- La hauteur maximale de la clôture doit être de 2 mètres à l'exception des haies.
- Les clôtures sur rue et édifiées en limites séparatives seront constituées :
  - Soit d'un muret dont la hauteur n'excédera pas 1 m, composé de matériaux traditionnels ou destinés à être recouverts et qui sera surmonté au choix d'un grillage

- composé de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaires de couleur verte, montés sur des potelets en fer de même couleur, de grilles de barreaudage ou d'une palissade. En limite séparative, le muret pourra être surmonté de lamelles occultantes. Il pourra être doublé ou non d'une haie composés d'essences locales,
- Soit d'une haie reprenant les essences implantées localement,
  - Soit d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur et doublé d'une haie composée d'essences locales.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect. Ils doivent être, soit en bois peint ou en métal peint, soit en PVC, soit en aluminium constitué d'une grille à barreaudage droit et vertical.
  - Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites. L'usage de plaques de béton en soubassement des grillages est toléré sur les 50 premiers centimètres, uniquement en limite séparative. La hauteur de la plaque doit être mesurée par rapport au niveau du terrain naturel (TN).
  - Des exemples de clôtures sont présentés dans la Charte Architecturale Vexin-Thelle, annexée au présent règlement.

## **DIVERS**

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou à défaut, rendues non visibles depuis l'espace public ou depuis les constructions voisines (notamment lorsqu'elles sont envisagées dans les jardins en arrière des constructions).
- Les charreteries sont autorisées à condition qu'elles soient édifiées en arrière des constructions et ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être apposées en façade sur rue.
- Les panneaux photovoltaïques, solaires ou thermiques, sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture des constructions ou implantés au sol.
- Les blocs de climatisation et les pompes à chaleur, ainsi que leurs goulottes, sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public. Ils peuvent être camouflés par des haies occultantes. Les blocs de climatisation et les pompes à chaleur devront également être à plus de 3,50 m des limites séparatives.
- **En secteur Ubr**, les constructions nouvelles devront être édifiées sur un vide sanitaire ou un radier. Le niveau de plancher bas du rez-de-chaussée des constructions nouvelles devra être surélevé d'au moins 0,40 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux. Cette disposition n'est pas applicable à l'extension et au changement de destination des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, ni aux annexes aux habitations, ni aux bâtiments agricoles s'ils sont autorisés dans la zone. Les sous-sols ou toute pièce à usage principal ou accessoire située en totalité ou partiellement en-dessous du terrain naturel sont interdits. Les piscines enterrées ne sont pas autorisées.

*Les dispositions de l'article UB 6 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un guide des plantations peut être consulté à l'annexe 3 du présent règlement.*

**OBLIGATION DE PLANTER**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée.
- Les parcelles des nouvelles constructions intégreront au moins 40% d'espaces verts.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les compositions paysagères pourront être composées des essences locales recommandées dans la plaquette « Arbres et haies de Picardie » éditée par le Centre Régional de la Propriété Forestière et disponible en mairie.
- Les haies de thuyas sont interdites.

Dans le secteur UBv :

- Le maintien des arbres et du couvert boisé à la date d'entrée en vigueur du PLU constitue la règle générale. L'abattage et l'arrachage sont autorisés pour des motifs de sécurité des personnes ou des biens, ou en cas de nécessité phytosanitaire dûment justifiée, et doivent faire l'objet d'une compensation par la plantation d'arbres d'essences nobles, non invasives et non allergènes en nombre ou surface équivalente.
- Pour les unités foncières présentant un couvert boisé sur plus de 70 % de leur surface à la date d'entrée en vigueur du PLU, l'abattage et l'arrachage d'arbres destinés à permettre les constructions autorisées dans la zone sont admis, sous réserve :
  - du maintien ou de la restitution d'au minimum 70 % du couvert boisé initial,
  - de la présentation, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, d'un traitement paysager garantissant l'insertion dans le site et la préservation des continuités écologiques.
- Toute intervention doit veiller à la préservation des fonctions écologiques du boisement.

*Les dispositions de l'article UB 7 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

### **GENERALITES**

Les obligations générales en termes de stationnement sont énoncées dans les dispositions générales du présent règlement.

Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes :

- longitudinal 5.00 x 2.50 m
- en épi 5.00 x 2.50 m
- perpendiculaire 5.00 x 2.50 m

Les dimensions minimales des places de stationnement couvertes de maisons individuelles sont les suivantes :

- 6.00 x 3.00 m

### **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

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

- pour toute construction nouvelle à destination d'habitation ou transformation d'une construction existante ou d'une division en habitation de moins de 150 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement par logement créé ou issu d'une division dont 1 place couverte,
- pour toute construction nouvelle à destination d'habitation ou transformation d'une construction existante ou d'une division en habitation de plus de 150 m<sup>2</sup> : 3 places de stationnement par logement créé ou issu d'une division dont 1 place couverte,
- pour toute construction à destination autre que l'habitation : Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique et de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.

*La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.*

L'ensemble des dispositions de l'article UB 7 ne s'applique pas aux équipements publics.

### **Section 3 – Equipement et réseaux**

#### **Article UB 8**

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

*Les dispositions de l'article UB 8 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

##### **I - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

##### **II - Voirie**

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.
- Les voies d'accès doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les sentes piétonnes repérées sur le plan graphique sont protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

#### **Article UB 9**

#### **Desserte par les réseaux**

*Les dispositions de l'article UB 9 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient*

*et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

### **I - Eau potable**

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- A défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage, captage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

### **II - Assainissement**

#### **1) Eaux usées**

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. La mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif est autorisée uniquement si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **2) Eaux pluviales**

- Toute nouvelle construction, ainsi que les extensions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>, doivent justifier d'un système de récupération ou d'infiltration des eaux de pluie.
- Les eaux pluviales seront infiltrées à l'échelle de l'unité foncière, sauf en cas d'impossibilité technique ou d'impacts néfastes sur l'environnement ou la ressource en eau (sols totalement imperméabilisés, pollutions, présence de cavités souterraines...), sous réserve d'une justification solide. Dans ce cas, des solutions alternatives devront être proposées, sans participer à la création ou à l'aggravation du risque de ruissellement.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.
- La réutilisation des eaux pluviales récupérées pour des destinations ne nécessitant pas l'utilisation d'eau potable est recommandée.

### ***III – Electricité et réseaux de télécommunications***

- Il est imposé l'installation de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux permettant le raccordement aux réseaux de communication numérique, excepté en cas d'impossibilité technique justifiée (exemple : risque d'inondation, de remontée de nappes...). Il conviendra de prévoir le raccordement de toute nouvelle construction lorsque le réseau de communication numérique à Très Haut Débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique lorsque celui-ci sera installé.

## CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### ***Caractère et vocation de la zone Ue***

La **zone Ue** correspond au paysage urbain de type « zone urbaine à vocation économique artisanale ».

Elle concerne les anciennes forges de Trie-Château, situées au sein de la vallée de la Troësnes.

**Section 1 - Destination des constructions, destinations des sols et natures d'activité**

**Article Ue 1**

**Destinations et sous-destinations**

| Destinations                                     | Sous destinations autorisées                                                | Sous destinations Interdites                                                       | Sous destinations autorisées sous conditions |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Exploitation agricole ou forestière              |                                                                             | Exploitation agricole                                                              |                                              |
|                                                  |                                                                             | Exploitation forestière                                                            |                                              |
| Habitation                                       |                                                                             | Logement                                                                           |                                              |
|                                                  |                                                                             | Hébergement                                                                        |                                              |
| Commerce et activités de service                 | Artisanat et commerce de détail                                             |                                                                                    |                                              |
|                                                  | Restauration                                                                |                                                                                    |                                              |
|                                                  | Commerce de gros                                                            |                                                                                    |                                              |
|                                                  | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                 |                                                                                    |                                              |
|                                                  |                                                                             | Hôtels                                                                             |                                              |
|                                                  |                                                                             | Autres hébergements touristiques                                                   |                                              |
|                                                  |                                                                             | Cinéma                                                                             |                                              |
| Équipement d'intérêt collectif et service public |                                                                             | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |                                              |
|                                                  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |                                                                                    |                                              |
|                                                  |                                                                             | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |                                              |
|                                                  |                                                                             | Salles d'art et de spectacles                                                      |                                              |
|                                                  | Équipements sportifs                                                        |                                                                                    |                                              |
|                                                  |                                                                             | Lieux de culte                                                                     |                                              |
|                                                  |                                                                             | Autres équipements recevant du public                                              |                                              |
| Autres activités des secteurs                    | Entrepôt                                                                    |                                                                                    |                                              |
|                                                  | Bureau                                                                      |                                                                                    |                                              |

|                            |                                      |                                    |           |
|----------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|-----------|
| secondaire ou<br>tertiaire | Centre de congrès et<br>d'exposition |                                    |           |
|                            |                                      |                                    | Industrie |
|                            |                                      | Cuisine dédiée à la vente en ligne |           |

## Article Ue 2

### Interdiction et limitation de certaines destinations et affectations des sols, constructions et activités

*Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- Toute destination, autre que les commerces de gros, artisanat et commerces de détail, activités de service, entrepôts, bureaux et centres de congrès et d'exposition, est interdite.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes (hors activités commerciales) soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R.443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, aux équipements d'infrastructure ou de défense incendie,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Dans les marges de recul de 15 mètres le long des zones UB toutes constructions ou installations est interdite y compris les dépôts, les aires de stationnement et les voies de dessertes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage

*Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :*

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, notamment les zones d'habitations proches.

## Article Ue 3

### Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## **Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère**

### **Article Ue 4**

#### **Volumétrie et implantation des constructions**

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

### **Article Ue 5**

#### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale, paysagère**

##### **GENERALITES**

- Afin de préserver le secteur, et de limiter l'exposition au risque lié à la proximité de la zone Nh, la modification, rénovation et réhabilitation des constructions existantes devra assurer une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

##### **COUVERTURES**

###### **1) Forme**

Non réglementé.

###### **2) Matériaux**

Non réglementé.

##### **FACADES**

###### **1) Aspect et couleurs :**

Non réglementé.

###### **2) Clôtures :**

Non réglementé.

#### **DIVERS**

- les constructions nouvelles devront être édifiées sur un vide sanitaire ou un radier. Le niveau de plancher bas du rez-de-chaussée des constructions nouvelles devra être surélevé d'au moins 0,40 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux. Cette disposition n'est pas applicable à l'extension et au changement de destination des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, ni aux annexes aux habitations, ni aux bâtiments agricoles s'ils sont autorisés dans la zone. Les sous-sols ou toute pièce à usage principal ou accessoire située en totalité ou partiellement en-dessous du terrain naturel sont interdits. Les piscines enterrées ne sont pas autorisées.

#### **Article Ue 6**

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

*Les dispositions de l'article Ue 6 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un guide des plantations peut être consulté à l'annexe 3 du présent règlement.*

- Les espaces restés libres après implantation des constructions, installations ou aires de manœuvre doivent faire l'objet d'une composition paysagère.
- Les limites en contact avec les espaces agricoles et naturels devront être traitées de manière qualitative.
- Des essences locales seront choisies, de façon à panacher les essences caduques et persistantes.
- Les thuyas sont interdits.

#### **Article Ue 7**

#### **Stationnement**

*Les dispositions de l'article Ue 7 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les équipements publics ou d'intérêt collectif*

*autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

Les obligations générales en termes de stationnement sont énoncées dans les dispositions générales du présent règlement.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions, divers véhicules utilitaires et pour le personnel.

### **Section 3 – Equipement et réseaux**

#### **Article Ue 8**

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

*Les dispositions de l'article Ue 8 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

##### **I - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

##### **II – Voirie**

- Les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

#### **Article Ue 9**

#### **Desserte par les réseaux**

*Les dispositions de l'article Ue 9 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### 1) Eaux usées

- Tout déversement d'eaux usées doit se faire dans les conditions prévues par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### 2) Eaux pluviales

- Toute nouvelle construction, ainsi que les extensions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>, doivent justifier d'un système de récupération ou d'infiltration des eaux de pluie.
- Les eaux pluviales seront infiltrées à l'échelle de l'unité foncière, sauf en cas d'impossibilité technique ou d'impacts néfastes sur l'environnement ou la ressource en eau (sols totalement imperméabilisés, pollutions, présence de cavités souterraines...), sous réserve d'une justification solide. Dans ce cas, des solutions alternatives devront être proposées, sans participer à la création ou à l'aggravation du risque de ruissellement.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.
- La réutilisation des eaux pluviales récupérées pour des destinations ne nécessitant pas l'utilisation d'eau potable est recommandée.

### **III - Electricité et réseaux de télécommunications**

- Il est imposé l'installation de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux permettant le raccordement aux réseaux de communication numérique, excepté en cas d'impossibilité technique justifiée (exemple : risque d'inondation, de

remontée de nappes...). Il conviendra de prévoir le raccordement de toute nouvelle construction lorsque le réseau de communication numérique à Très Haut Débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique lorsque celui-ci sera installé.

## CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux

### ***Caractère et vocation de la zone Ux***

La **zone Ux** correspond au secteur d'implantation du poste source EDF, situé en limite de la commune de Trie-la-Ville.

**Section 1 - Destination des constructions, destinations des sols et natures d'activité**

**Article Ux 1**

**Destinations et sous-destinations**

| Destinations                                          | Sous destinations autorisées                                                | Sous destinations Interdites                                                       | Sous destinations autorisées sous conditions |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Exploitation agricole ou forestière                   |                                                                             | Exploitation agricole                                                              |                                              |
|                                                       |                                                                             | Exploitation forestière                                                            |                                              |
| Habitation                                            |                                                                             | Logement                                                                           |                                              |
|                                                       |                                                                             | Hébergement                                                                        |                                              |
| Commerce et activités de service                      |                                                                             | Artisanat et commerce de détail                                                    |                                              |
|                                                       |                                                                             | Restauration                                                                       |                                              |
|                                                       |                                                                             | Commerce de gros                                                                   |                                              |
|                                                       |                                                                             | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        |                                              |
|                                                       |                                                                             | Hôtels                                                                             |                                              |
|                                                       |                                                                             | Autres hébergements touristiques                                                   |                                              |
|                                                       |                                                                             | Cinéma                                                                             |                                              |
| Équipement d'intérêt collectif et service public      |                                                                             | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |                                              |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |                                                                                    |                                              |
|                                                       |                                                                             | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |                                              |
|                                                       |                                                                             | Salles d'art et de spectacles                                                      |                                              |
|                                                       |                                                                             | Équipements sportifs                                                               |                                              |
|                                                       |                                                                             | Lieux de culte                                                                     |                                              |
|                                                       |                                                                             | Autres équipements recevant du public                                              |                                              |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire |                                                                             | Entrepôt                                                                           |                                              |
|                                                       |                                                                             | Bureau                                                                             |                                              |
|                                                       |                                                                             | Centre de congrès et d'exposition                                                  |                                              |
|                                                       |                                                                             | Industrie                                                                          |                                              |
|                                                       |                                                                             | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |                                              |

**Article Ux 2****Interdiction et limitation de certaines destinations et affectations des sols, constructions et activités**

*Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- Toute occupation et utilisations autres que celles indiquées dans l'article Ux1
- Les terrains de camping et de caravanning soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les stationnements de caravanes et camping-car à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40 m²,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature non liés de manière directe à l'activité existante,

*Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :*

- Les locaux techniques et installations nécessaires pour le bon fonctionnement du poste source EDF.

**Article Ux 3****Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

***Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère*****Article Ux 4****Volumétrie et implantation des constructions**

*Les dispositions de l'article Ux 4 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

**Implantation des constructions par rapport à la voie publique**

Non règlementé.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation de nouvelles constructions devra être édifiée à plus de 10m de la zone Ua.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

#### Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

#### Hauteur maximum des constructions

Non règlementé.

#### **Article Ux 5**

#### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale, paysagère**

Non règlementé.

#### **Article Ux 6**

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

#### *OBLIGATION DE PLANTER*

Non règlementé.

#### **Article Ux 7**

#### **Stationnement**

Les obligations générales en termes de stationnement sont énoncées dans les dispositions générales du présent règlement.

### ***Section 3 – Equipement et réseaux***

#### **Article Ux 8**

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

##### **I - Accès**

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

## ***II - Voirie***

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

### **Article Ux 9**

### **Desserte par les réseaux**

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

Non règlementé.

#### ***II - Assainissement***

##### ***1. Eaux usées***

Non règlementé.

##### ***2) Eaux pluviales***

- Toute nouvelle construction , ainsi que les extension d'une emprise au sol supérieure ou égale à 30 m², doivent justifier d'un système de récupération ou d'infiltration des eaux de pluie.
- Les eaux pluviales seront infiltrées à l'échelle de l'unité foncière, sauf en cas d'impossibilité technique ou d'impacts néfastes sur l'environnement ou la ressource en eau (sols totalement imperméabilisés, pollutions, présence de cavités souterraines...), sous réserve d'une justification solide. Dans ce cas, des solutions alternatives devront être proposées, sans participer à la création ou à l'aggravation du risque de ruissellement.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.
- La réutilisation des eaux pluviales récupérées pour des destinations ne nécessitant pas l'utilisation d'eau potable est recommandée.

#### ***III – Electricité, télécommunications,***

Non règlementé.

## CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh

### ***Caractère et vocation de la zone Uh***

La **zone Uh** correspond à l'écart bâti constitué à vocation d'habitat. Elle est implantée dans le secteur sud du territoire, dans le hameau urbanisé des Groux.

**Section 1 - Destination des constructions, destinations des sols et natures d'activité**

**Article Uh 1**

**Destinations et sous-destinations**

| Destinations                                     | Sous destinations autorisées                                                | Sous destinations interdites                                                               | Sous destinations autorisées sous conditions |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Exploitation agricole ou forestière              |                                                                             |                                                                                            | Exploitation agricole                        |
|                                                  |                                                                             | Exploitation forestière                                                                    |                                              |
| Habitation                                       | Logement                                                                    |                                                                                            |                                              |
|                                                  |                                                                             | Hébergement                                                                                |                                              |
| Commerce et activités de service                 |                                                                             | Artisanat (sous conditions de nuisances) et commerce de détail                             |                                              |
|                                                  |                                                                             | Restauration                                                                               |                                              |
|                                                  |                                                                             | Commerce de gros                                                                           |                                              |
|                                                  |                                                                             | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                |                                              |
|                                                  |                                                                             | Hôtels                                                                                     |                                              |
|                                                  |                                                                             | Autres hébergements touristiques                                                           |                                              |
|                                                  |                                                                             | Cinéma                                                                                     |                                              |
| Équipement d'intérêt collectif et service public |                                                                             | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés         |                                              |
|                                                  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |                                                                                            |                                              |
|                                                  |                                                                             | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (sous conditions de nuisances) |                                              |
|                                                  |                                                                             | Salles d'art et de spectacles                                                              |                                              |
|                                                  |                                                                             | Équipements sportifs                                                                       |                                              |
|                                                  |                                                                             | Lieux de culte                                                                             |                                              |
|                                                  |                                                                             | Autres équipements recevant du public                                                      |                                              |
| Autres activités des secteurs                    |                                                                             |                                                                                            | Entrepôt                                     |
|                                                  |                                                                             | Bureau                                                                                     |                                              |
|                                                  |                                                                             | Centre de congrès et d'exposition                                                          |                                              |

|               |  |                                    |  |
|---------------|--|------------------------------------|--|
| secondaire ou |  | Industrie                          |  |
| tertiaire     |  | Cuisine dédiée à la vente en ligne |  |

## Article Uh 2

### Interdiction et limitation de certaines destinations et affectations des sols, constructions et activités

#### *Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- Les terrains de camping et de caravanning soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les stationnements de caravanes et camping-car à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40 m²,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature non liés de manière directe à l'activité existante.

#### *Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après :*

- Les constructions et installations à vocation équestre, à condition de ne pas générer de risques ou de nuisances pouvant remettre en cause cette vocation,
- Les entrepôts, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol par unité foncière,

## Article Uh 3

### Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

*Les dispositions de l'article Uh 4 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Les dispositions de l'article Uh 4 ne s'appliquent pas non plus aux nouvelles constructions et installations à usage agricole qui sont autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient à vocation équestre et que l'insertion soit harmonieuse dans le tissu bâti et paysager existant. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions seront implantées avec un retrait minimal de **5 m par rapport à la limite de la voie desservant la construction**.
- Aucune construction à destination d'habitation ne pourra être édifiée au-delà d'une **bande de 25 m** comptée à partir de la limite d'emprise de la voie (s'applique pour toutes les voies, y compris en cas de contiguïté du terrain par rapport à plusieurs voies), excepté l'extension d'un bâtiment existant.
- La ligne de faîtage de la construction doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie, dans la mesure où la voie est rectiligne.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait des **limites séparatives** en observant un retrait d'au moins 3 mètres et d'au moins 1 mètre pour les annexes.

#### **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface totale de la parcelle.
- Pour des motifs de cohérence urbaine ou d'unité architecturale, lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain existant, une emprise de 200m<sup>2</sup>, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.
- Pour les constructions existantes dont l'emprise au sol serait supérieure à 25% de la surface totale de la parcelle, les annexes et extensions sont autorisées, à conditions que leurs emprises au sol cumulées ne représentent pas plus de 20% de l'emprise au sol de la

construction existante. De plus, l'emprise au sol totale des constructions (existantes et nouvelles) ne pourra pas excéder 50% de la surface de la parcelle.

### Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage). Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur. La méthode de calcul de la hauteur maximale des constructions est indiquée dans les dispositions générales du présent règlement.
- La hauteur des constructions à destination d'habitation ne peut excéder trois niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles et 11 m au faîtage.

#### Article Uh 5

#### Qualité urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

*Les dispositions de l'article Uh 5 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

### ASPECT

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause (par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur) est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - aux sites,
  - aux paysages naturels ou urbains,
  - à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, percements, toitures, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

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

## **COUVERTURES**

### 1) Forme

- Pour les constructions principales, les toitures doivent être à deux pentes.
- La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 45 degrés à l'horizontale, hormis pour les constructions équestres autorisées qui sont exemptées de cette règle. Dans le cadre d'une extension d'une construction existante, le prolongement de la toiture peut conserver la pente existante.
- Les lucarnes capucines ou à croupe (3 pans) et jacobines (2 pans) sont autorisées. Les lucarnes pendantes sont interdites.
- La longueur de ligne de faîtage des toits en croupe doit être égale aux 2/3 de la largeur du mur gouttereaux.

*Ces dispositions ne s'appliquent ni pour les vérandas, ni pour les pergolas, ni pour les charreteries, ni pour les abris de jardin. Cependant, dans tous les cas, les toits plats sont interdits.*

### 2) Aspect et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées :
  - soit en tuile plate en terre cuite (60 à 80 environ au m<sup>2</sup>),
  - soit en tuile mécanique en terre cuite sans cote verticale apparente, (15,5 à 22 au m<sup>2</sup>) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et de teinte naturelle brunie, vieillie et flammée,
  - soit en ardoise droite (32 ou 34x22).
- L'aspect des couvertures devra respecter le caractère des constructions environnantes.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU dont la toiture a été réalisée à l'aide de matériaux non énumérés. Dans ce cas, la toiture de l'extension sera couverte d'un matériau identique à la toiture existante.
- Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- Ces obligations s'appliquent aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide.
- Les couvertures d'aspect bac acier teinte ardoise sont interdites.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que celle des bardeaux est interdite.

*Les règles d'aspect des toitures des constructions principales s'appliquent à leurs extensions et annexes, à l'exception des pergolas, charreteries, abris de jardins et locaux techniques,*

*ainsi que des vérandas dans le cas où leur toiture est transparente ou translucide. Elles ne s'appliquent pas non plus aux habitations existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la toiture a été réalisée à l'aide de matériaux non énumérés. Dans ce cas, la toiture de l'extension et de la véranda sera couverte d'un matériau identique à la toiture existante.*

## **FACADES**

### 1) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

### 2) Aspect et couleurs

- Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduit lisse de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, dans une gamme de teinte crème, de sable ou ocré à l'exclusion du blanc pur. Le pétitionnaire est invité à consulter la Charte Architecturale Vexin-Thelle annexée au présent règlement.
- Le soubassement des constructions et le dessus des ouvertures devront présenter un aspect similaire à celui du pignon.
- Les menuiseries en bois seront peintes ou lasurées.
- Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées. L'utilisation de teintes traditionnelles est recommandée.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits, verticaux et en tableau ; ils présenteront une simplicité d'aspect.

## **OUVERTURES**

### 1) Proportions

- Les baies coulissantes sont interdites en « façade avant » des constructions.
- Les lucarnes pendantes sont interdites, elles doivent être soit à la capucine, soit à la jacobine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs. Pour les ouvertures de combles habitables : seules les lucarnes à la capucine sont autorisées pour l'éclairage des combles côté rue. En cas d'impossibilité de réalisation de lucarnes, un seul châssis de toit traditionnel avec vitrage en deux parties séparées par un meneau pourra être autorisé côté rue avec une taille maximum de 52x70 cm de haut.
- Les ouvertures constituées de tabatière ou de châssis de toit basculants sont autorisés à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture et axés sur les baies de la façade.

- Les coffrets des volets roulants pourront être posés à l'extérieur, à condition qu'ils soient positionnés dans le plan de la façade, afin d'en limiter l'impact visuel. S'ils existent, les volets battants devront être conservés.

## 2) Aspect et couleurs

- Les portes doivent être d'aspect bois, PVC ou aluminium. Concernant les teintes, le pétitionnaire est invité à consulter la Charte Architecturale Vexin-Thelle annexée au présent règlement.
- Les fenêtres doivent présenter un aspect soit en bois peint, soit en PVC, soit en métal peint, soit en aluminium.

## **ANNEXES**

- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.
- A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants, ou bien d'un minimum de 40°. La pente peut être réduite à 30° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment et non visibles des voies et espaces publics.
- Pour toutes les nouvelles constructions à destination d'habitation, y compris si cela implique une division de propriété, les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou en sous-sol, sauf si un garage est déjà existant en annexe de la construction (accolé ou non) après division.
- L'adjonction de vérandas ou de charreteries doit être construite de sorte qu'elle ne soit pas visible de l'espace public (voies, places, ...).
- Les façades et les couvertures des annexes doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre), s'harmonisant avec le paysage environnant.
- Les plaques de béton sont interdites.

## **CLOTURES**

- La hauteur maximale de la clôture doit être de 2 mètres à l'exception des haies.
- Les clôtures sur rue et édifiées en limites séparatives seront constituées :
  - Soit d'un muret dont la hauteur n'excédera pas 1 m, composé de matériaux traditionnels ou destinés à être recouverts et sera surmonté au choix d'un grillage, de grille de barreaudage ou d'une palissade. Il pourra être doublé ou non d'une haie composés d'essences locales,
  - Soit d'une haie reprenant les essences implantées localement,

- Soit d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur et doublé d'une haie composée d'essences locales.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect. Ils doivent être, soit en bois peint ou en métal peint, soit en PVC, soit en aluminium constitué d'une grille à barreaudage droit et vertical.
- Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites. La destination de plaques de béton en soubassement des grillages est tolérée sur les 50 premiers centimètres, uniquement en limite séparative. La hauteur de la plaque doit être mesurée par rapport au niveau du terrain naturel (TN).
- Des exemples de clôtures sont présentés dans la Charte Architecturale Vexin-Thelle, annexée au présent règlement.

## **DIVERS**

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou à défaut, rendues non visibles depuis l'espace public ou depuis les constructions voisines (notamment lorsqu'elles sont envisagées dans les jardins en arrière des constructions).
- Les charreteries sont autorisées à condition qu'elles soient édifiées en arrière des constructions et ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être apposées en façade sur rue.
- Les panneaux photovoltaïques, solaires ou thermiques, sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture des constructions ou implantés au sol.
- Les blocs de climatisation et les pompes à chaleur, ainsi que leurs goulottes, sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public. Ils peuvent être camouflés par des haies occultantes. Les blocs de climatisation et les pompes à chaleur devront également être à plus de 3,50 m des limites séparatives.
- La création de caves et de sous-sols est interdite si le bâtiment se trouve dans une zone identifiée comme présentant des risques de remontée de nappes (cf. annexe 4).

### **Article Uh 6**

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

*Les dispositions de l'article Uh 6 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que*

*cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un guide des plantations peut être consulté à l'annexe 3 du présent règlement.*

### **OBLIGATION DE PLANTER**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée.
- Les parcelles des nouvelles constructions intégreront au moins 40% d'espaces verts.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les compositions paysagères pourront être composées des essences locales recommandées dans la plaquette « Arbres et haies de Picardie » éditée par le Centre Régional de la Propriété Forestière et disponible en mairie.
- Les haies de thuyas sont interdites.

### **Article Uh 7**

### **Stationnement**

*Les dispositions de l'article Uh 8 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

### **GENERALITES**

Les obligations générales en termes de stationnement sont énoncées dans les dispositions générales du présent règlement.

Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes :

- longitudinal 5.00 x 2.50 m
- en épi 5.00 x 2.50 m
- perpendiculaire 5.00 x 2.50 m

Les dimensions minimales des places de stationnement couvertes de maisons individuelles sont les suivantes :

- 6.00 x 3.00 m

### **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

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

- pour toute construction nouvelle à destination d'habitation ou transformation d'une construction existante ou d'une division en habitation de moins de 150 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement par logement créé ou issu d'une division,
- pour toute construction nouvelle à destination d'habitation ou transformation d'une construction existante ou d'une division en habitation de plus de 150 m<sup>2</sup> : 3 places de stationnement par logement créé ou issu d'une division,
- pour toute construction à destination autre que l'habitation : Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique et de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.

### **Section 3 – Equipement et réseaux**

#### **Article Uh 8**

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

*Les dispositions de l'article Uh 8 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

#### **I - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

#### **II - Voirie**

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.
- Les voies d'accès doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

***I - Eau potable***

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- A défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage, captage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire.

***II - Assainissement******1) Eaux usées***

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. La mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif est autorisée uniquement si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

***2) Eaux pluviales***

- Toute nouvelle construction, ainsi que les extensions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>, doivent justifier d'un système de récupération ou d'infiltration des eaux de pluie.
- Les eaux pluviales seront infiltrées à l'échelle de l'unité foncière, sauf en cas d'impossibilité technique ou d'impacts néfastes sur l'environnement ou la ressource en eau (sols totalement imperméabilisés, pollutions, présence de cavités souterraines...), sous réserve d'une justification solide. Dans ce cas, des solutions alternatives devront être proposées, sans participer à la création ou à l'aggravation du risque de ruissellement.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.
- La réutilisation des eaux pluviales récupérées pour des destinations ne nécessitant pas l'utilisation d'eau potable est recommandée.

***III – Electricité et réseaux de télécommunications***

- Il est imposé l'installation de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux permettant le raccordement aux réseaux de communication numérique, excepté en cas d'impossibilité technique justifiée (exemple : risque d'inondation, de remontée de nappes...). Il conviendra de prévoir le raccordement de toute nouvelle construction lorsque le réseau de communication numérique à Très Haut Débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique lorsque celui-ci sera installé.

## CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uv

### ***Caractère et vocation de la zone Uv***

La **zone Uv** correspond à la zone urbaine de Villers-sur-Trie, situé au Nord du territoire. Il s'agit du centre de l'ancienne commune de Villers-sur-Trie dont la vocation est essentiellement de l'habitation. La zone est édifiée de manière hétérogène, et elle accueille l'Eglise Saint Denis ainsi que le mini-golf de Villers.

**Section 1 - Destination des constructions, destinations des sols et natures d'activité**

**Article Uv 1**

**Destinations et sous-destinations**

| Destinations                                          | Sous destinations autorisées                                                | Sous destinations Interdites                                | Sous destinations autorisées sous conditions                                       |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole ou forestière                   |                                                                             | Exploitation agricole                                       |                                                                                    |
|                                                       |                                                                             | Exploitation forestière                                     |                                                                                    |
| Habitation                                            | Logement                                                                    |                                                             |                                                                                    |
|                                                       |                                                                             | Hébergement                                                 |                                                                                    |
| Commerce et activités de service                      |                                                                             | Artisanat et commerce de détail                             |                                                                                    |
|                                                       | Restauration                                                                |                                                             |                                                                                    |
|                                                       |                                                                             | Commerce de gros                                            |                                                                                    |
|                                                       | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                 |                                                             |                                                                                    |
|                                                       |                                                                             | Hôtels                                                      |                                                                                    |
|                                                       |                                                                             | Autres hébergements touristiques                            |                                                                                    |
|                                                       |                                                                             | Cinéma                                                      |                                                                                    |
| Équipement d'intérêt collectif et service public      |                                                                             |                                                             | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |                                                             |                                                                                    |
|                                                       |                                                                             | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale |                                                                                    |
|                                                       |                                                                             | Salles d'art et de spectacles                               |                                                                                    |
|                                                       |                                                                             |                                                             | Équipements sportifs                                                               |
|                                                       |                                                                             | Lieux de culte                                              |                                                                                    |
|                                                       |                                                                             | Autres équipements recevant du public                       |                                                                                    |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire |                                                                             |                                                             | Entrepôt                                                                           |
|                                                       | Bureau                                                                      |                                                             |                                                                                    |
|                                                       |                                                                             | Centre de congrès et d'exposition                           |                                                                                    |

|  |  |                                    |  |
|--|--|------------------------------------|--|
|  |  | Industrie                          |  |
|  |  | Cuisine dédiée à la vente en ligne |  |

## Article Uv 2

### Interdiction et limitation de certaines destinations et affectations des sols, constructions et activités

#### *Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- Les terrains de camping et de caravanning soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les stationnements de caravanes et camping-car à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40 m²,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature non liés de manière directe à l'activité existante.

#### *Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :*

- Les installations et constructions liées à l'activité de mini-golf, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur,
- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- Les entrepôts, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol par unité foncière,

## Article Uv 3

### Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

**Article Uv 4**

**Volumétrie et implantation des constructions**

*Les dispositions de l'article Uv 4 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions seront implantées avec un retrait minimal de **5 m par rapport à la limite de la voie desservant la construction**.
- A l'exception des piscines, des courts de tennis et des constructions closes et/ou couvertes inférieures à 20 m<sup>2</sup>, aucune construction à destination d'habitation ne pourra être édifiée au-delà d'une **bande de 25 m** comptée à partir de la limite d'emprise de la voie (s'applique pour toutes les voies, y compris en cas de contiguïté du terrain par rapport à plusieurs voies), excepté l'extension d'un bâtiment existant.
- La ligne de faîtage de la construction doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie, dans la mesure où la voie est rectiligne.

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Toute construction nouvelle doit être implantée
  - Soit en retrait des limites séparatives,
  - Soit **contigüe à une limite séparative** en observant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux autres limites séparatives.
- **Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 5 m de la zone Nr.**
- Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés :
  - soit le long des limites séparatives,
  - soit avec un retrait d'au moins 1 mètre de distance des limites séparatives.

**Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à **destination d'habitation** et leurs annexes ne doit pas dépasser **25% de la surface totale du terrain**.
- Pour des motifs de cohérence urbaine ou d'unité architecturale, lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain bâti existant, une emprise de 170m<sup>2</sup>, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

- L'emprise au sol maximale des constructions à **destination d'activités** autorisées ne doit pas dépasser **50% de la surface totale du terrain**.

#### Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur. La méthode de calcul de la hauteur maximale des constructions est indiquée dans les dispositions générales du présent règlement.
- La hauteur maximale de la construction principale sera de type R + 1 + un seul niveau de combles, soit **11 mètres au faîtage**.
- La hauteur au faîtage des constructions sur cour ou jardin doit être égale ou inférieure à la hauteur de la construction principale sur rue.

#### Article Uv 5

#### Qualité urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

*Les dispositions de l'article Uv 5 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

#### ASPECT

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause (par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur), est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - aux sites,
  - aux paysages naturels ou urbains,
  - à la conservation des perspectives monumentales.
- Les modifications ou extensions des façades sur rue des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.
- Toute architecture d'une autre région est interdite.

- Toute restauration, réparation ou adaptation de la façade sur rue d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, moellon, enduits anciens, etc.).
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, percements, toitures, clôtures) est admise.
- Dans le cadre de modification d'une façade existante, la suppression des éléments décoratifs originels est interdite, sauf conditions particulières de dégradation, ou bien devront être refaits à l'identique dans le cadre de travaux nécessitant leur suppression (exemple : isolation par l'extérieur).

## **COUVERTURES**

### 1) Forme

- Pour toutes les nouvelles constructions, les toitures des constructions principales doivent être à 2 pentes ou en croupe.
- La pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale. Dans le cadre d'une extension d'une construction existante, le prolongement de la toiture peut conserver la pente existante.
- Les lucarnes capucines ou à croupe (3 pans) et jacobines (2 pans) sont autorisées. Les lucarnes pendantes sont interdites.
- La longueur de ligne de faîtage des toits en croupe doit être égale aux 2/3 de la largeur du mur gouttereaux.

*Ces dispositions ne s'appliquent ni pour les vérandas, ni pour les pergolas, ni pour les charreteries, ni pour les abris de jardin. Cependant, dans tous les cas, les toits plats sont interdits.*

### 2) Aspect et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées :
  - soit en tuile plate en terre cuite (60 à 80 environ au m<sup>2</sup>),
  - soit en tuile mécanique en terre cuite sans cote verticale apparente, (15,5 à 22 au m<sup>2</sup>) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et de teinte naturelle brunie, vieillie et flammée,
  - soit en ardoise droite (32 ou 34x22).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU dont la toiture a été réalisée à l'aide de matériaux non

énumérés. Dans ce cas, la toiture de l'extension sera couverte d'un matériau identique à la toiture existante.

- Les bacs acier sont interdits.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que celle des bardeaux est interdite.
- Le pignon devra présenter un aspect rappelant la brique, avec un débord autorisé de maximum 40 cm.

*Les règles d'aspect des toitures des constructions principales s'appliquent à leurs extensions et annexes, à l'exception des pergolas, charreteries, abris de jardins et locaux techniques, ainsi que des vérandas dans le cas où leur toiture est transparente ou translucide. Elles ne s'appliquent pas non plus aux habitations existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la toiture a été réalisée à l'aide de matériaux non énumérés. Dans ce cas, la toiture de l'extension et de la véranda sera couverte d'un matériau identique à la toiture existante.*

## **FACADES**

### 1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

### 2) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux et avoir une dimension inférieure à celle des ouvertures de l'étage inférieur.

*Ces règles ne s'appliquent pas pour les sous-sols.*

### 3) Aspect et couleurs

- Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.
- Lors des travaux de restauration de façade, la mise en œuvre initiale des matériaux sera restituée à l'identique.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduit lisse ou taloché, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (teinte variant de la pierre de taille à celle d'un torchis traditionnel) à l'exclusion du blanc pur, ou bien doivent être recouverts d'un parement de type pierre de taille.
- Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareils ou les pierres de taille sont interdits.
- Lorsque les façades sur rue sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

### 4) Façades commerciales

- Les aménagements de façades d'activités de services et d'équipements sportifs ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.
- Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie. Les enseignes en drapeau sont interdites.

## **OUVERTURES**

### 1) Proportions

- Les lucarnes pendantes sont interdites, elles doivent être de type capucine ou jacobine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs. Pour les ouvertures de combles habitables : seules les lucarnes à la capucine sont autorisées pour l'éclairage des combles côté rue. En cas d'impossibilité de réalisation de lucarnes, un seul châssis de toit traditionnel avec vitrage en deux parties séparées par un meneau pourra être autorisé côté rue avec une taille maximum de 52x70 cm de haut.
- Les ouvertures constituées de tabatière ou de châssis de toit basculants sont autorisés à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture et axés sur les baies de la façade.
- Les volets roulants sont autorisés. Les coffrets des volets roulants pourront être posés à l'extérieur, à condition qu'ils soient positionnés dans le plans de la façade, afin d'en limiter l'impact visuel. S'ils existent, les volets battants devront être conservés.

### 2) Aspect et couleurs

- L'aspect des portes, des fenêtres et des volets devra respecter les recommandations architecturales de la Charte Architecturale Vexin-Thelle, annexé au présent règlement. Les projets de construction et de rénovation devront assurer un équilibre d'ensemble en intégrant une prise en compte de l'existant pour assurer un paysage urbain harmonieux.
- La couleur et les matériaux retenus devront respecter le nuancier de teintes présenté dans la Charte Architecturale Vexin-Thelle, annexée au présent document.

## **ANNEXES**

- Pour toutes les nouvelles constructions à destination d'habitation, y compris si cela implique une division de propriété, les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou en sous-sol, sauf si un garage est déjà existant en annexe de la construction (accolé ou non) après division.
- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.
- L'adjonction de vérandas doit être construite de sorte qu'elle ne soit pas visible de l'espace public (voies, places, ...).
- A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants, ou bien d'un

minimum de 40°. La pente peut être réduite à 30° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment et non visibles des voies et espaces publics.

- Les façades et les couvertures des annexes doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre), s'harmonisant avec le paysage environnant.
- Les plaques de béton sont interdites.

## **CLOTURES**

- Dans le cas d'une clôture réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouvert, les soubassements ou les chaînages seront exigés. Ils seront réalisés à l'aide de matériaux traditionnels (brique rouge en terre cuite de teinte uniforme, pierre, silex ou des matériaux en composites).
- Les clôtures sur rue en matériaux bruts non destinés à être recouvert doivent être soit en briques artisanales de teinte nuancée rouge, soit en pierre de taille ou en moellons, soit recouvertes d'un parement de type pierre de taille.
- L'aspect des matériaux destinés à être recouverts devront être en harmonie avec ceux de l'habitation existante.
- La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres. Les clôtures ne respectant pas ces hauteurs pourront être rénovées ou reconstruites après sinistre à l'identique.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect, c'est-à-dire un barreaudage vertical et plat soit métallique, soit en bois, soit en aluminium.
- Le muret, d'une hauteur qui doit être comprise entre 0,50 m et 0,70 m maximum, sera surmonté au choix d'un barreaudage en fer, d'une palissade métallique peinte ou en aluminium laqué. Il pourra être doublé d'une haie végétale composée d'essences locales. Les matériaux occultants de type claustras sont interdits
- Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites. L'usage de plaques de béton est toléré en soubassement des grillages souples ou rigides, sur les 50 premiers centimètres, uniquement en limite séparative.
- Des exemples de clôtures sont présentés dans la Charte Architecturale Vexin-Thelle, annexée au présent règlement.

## **DIVERS**

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou à défaut, rendues non visibles depuis l'espace public ou depuis les constructions voisines (notamment lorsqu'elles sont envisagées dans les jardins en arrière des constructions).

- Les charreteries sont autorisées à condition qu'elles soient édifiées en arrière des constructions et ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être apposées en façade sur rue.
- Les panneaux photovoltaïques, solaires ou thermiques, sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture des constructions ou implantés au sol.
- Les blocs de climatisation et les pompes à chaleur, ainsi que leurs goulottes, sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public. Ils peuvent être camouflés par des haies occultantes. Les blocs de climatisation et les pompes à chaleur devront également être à plus de 3,50 m des limites séparatives.
- La création de caves et de sous-sols est interdite si le bâtiment se trouve dans une zone identifiée comme présentant des risques de remontée de nappes (cf. annexe 4).

#### **Article Uv 6**

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

*Les dispositions de l'article Uv 6 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un guide des plantations peut être consulté à l'annexe 3 du présent règlement.*

#### **OBLIGATION DE PLANTER**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales sera favorisée.
- L'implantation des végétaux doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les compositions paysagères pourront être composées des essences locales recommandées dans la plaquette « Arbres et haies de Picardie » éditée par le Centre Régional de la Propriété Forestière et disponible en mairie.
- Les haies de thuyas sont interdites.
- Les parcelles des nouvelles constructions devront intégrer au moins **30% d'espaces verts**.

#### **Article Uv 7**

#### **Stationnement**

*Les dispositions de l'article Uv 7 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

## **GENERALITES**

Les obligations générales en termes de stationnement sont énoncées dans les dispositions générales du présent règlement.

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

Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes :

- longitudinal 5.00 x 2.50 m
- en épi 5.00 x 2.50 m
- perpendiculaire 5.00 x 2.50 m

Les dimensions minimales des places de stationnement couvertes de maisons individuelles sont les suivantes :

- 6.00 x 3.00 m

## **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

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

- pour toute construction nouvelle à destination d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation ou en cas de division, pour une surface de plancher de moins de 150 m<sup>2</sup> de logement :  
2 places de stationnement par logement créé ou issu d'une division,
- pour toute construction nouvelle à destination d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation ou en cas de division, pour une surface de plancher de plus de 150 m<sup>2</sup> :  
3 places de stationnement par logement créé ou issu d'une division,
- pour toute construction à destination autre que l'habitation : Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique et de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.

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

L'ensemble des dispositions de l'article Uv 7 ne s'applique pas aux équipements publics.

**Article Uv 8****Desserte par les voies publiques ou privées**

*Les dispositions de l'article Uv 8 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

**I - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Aucun accès véhicule n'est autorisé sur les sentes piétonnes.

**II - Voirie**

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.
- Les voies d'accès doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les sentes piétonnes repérées sur le plan graphique sont protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

**Article Uv 9****Desserte par les réseaux**

*Les dispositions de l'article Uv 9 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

**I - Eau potable**

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- A défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage, captage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire.

## ***II - Assainissement***

### ***3) Eaux usées***

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). La mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif est autorisée uniquement si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) et par l'article R111-12 du Code de l'Urbanisme.

### ***2) Eaux pluviales***

- Toute nouvelle construction , ainsi que les extension d'une emprise au sol supérieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>, doivent justifier d'un système de récupération ou d'infiltration des eaux de pluie.
- Les eaux pluviales seront infiltrées à l'échelle de l'unité foncière, sauf en cas d'impossibilité technique ou d'impacts néfastes sur l'environnement ou la ressource en eau (sols totalement imperméabilisés, pollutions, présence de cavités souterraines...), sous réserve d'une justification solide. Dans ce cas, des solutions alternatives devront être proposées, sans participer à la création ou à l'aggravation du risque de ruissellement.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.
- La réutilisation des eaux pluviales récupérées pour des destinations ne nécessitant pas l'utilisation d'eau potable est recommandée.

## ***III – Electricité, télécommunications,***

- Il est imposé l'installation de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux permettant le raccordement aux réseaux de communication numérique, excepté en cas d'impossibilité technique justifiée (exemple : risque d'inondation, de remontée de nappes...). Il conviendra de prévoir le raccordement de toute nouvelle construction lorsque le réseau de communication numérique à Très Haut Débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence

de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique lorsque celui-ci sera installé.

## CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut

### ***Caractère et vocation de la zone Ut***

La **zone Ut** correspond à l'écart bâti, à vocation touristique et de loisirs. Elle est située dans le secteur ouest du territoire, dans le hameau de la Folie. Plusieurs activités et logements touristiques y sont implantées : le château de la Folie, des yourtes, les écuries Borgoo...

**Section 1 - Destination des constructions, destinations des sols et natures d'activité**

**Article Ut 1**

**Destinations et sous-destinations**

| Destinations                                     | Sous destinations autorisées                                                | Sous destinations interdites                                                               | Sous destinations autorisées sous conditions |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Exploitation agricole ou forestière              |                                                                             |                                                                                            | Exploitation agricole                        |
|                                                  |                                                                             | Exploitation forestière                                                                    |                                              |
| Habitation                                       |                                                                             |                                                                                            | Logement                                     |
|                                                  |                                                                             |                                                                                            | Hébergement                                  |
| Commerce et activités de service                 |                                                                             |                                                                                            | Artisanat et commerce de détail              |
|                                                  | Restauration                                                                |                                                                                            |                                              |
|                                                  |                                                                             | Commerce de gros                                                                           |                                              |
|                                                  | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                 |                                                                                            |                                              |
|                                                  | Hôtels                                                                      |                                                                                            |                                              |
|                                                  | Autres hébergements touristiques                                            |                                                                                            |                                              |
|                                                  |                                                                             | Cinéma                                                                                     |                                              |
| Équipement d'intérêt collectif et service public |                                                                             | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés         |                                              |
|                                                  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |                                                                                            |                                              |
|                                                  |                                                                             | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (sous conditions de nuisances) |                                              |
|                                                  |                                                                             | Salles d'art et de spectacles                                                              |                                              |
|                                                  | Équipements sportifs                                                        |                                                                                            |                                              |
|                                                  |                                                                             | Lieux de culte                                                                             |                                              |
|                                                  |                                                                             | Autres équipements recevant du public                                                      |                                              |
| Autres activités des secteurs                    |                                                                             |                                                                                            | Entrepôt                                     |
|                                                  |                                                                             |                                                                                            | Bureau                                       |

|                            |  |                                    |  |
|----------------------------|--|------------------------------------|--|
| secondaire ou<br>tertiaire |  | Centre de congrès et d'exposition  |  |
|                            |  | Industrie                          |  |
|                            |  | Cuisine dédiée à la vente en ligne |  |

## Article Ut 2

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

### *Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- Les terrains de camping et de caravanning soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les stationnements de caravanes et camping-car à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40 m<sup>2</sup>,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature non liés de manière directe à l'activité existante.

### *Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après :*

- Les constructions liées et complémentaires aux activités existantes à la date d'approbation du PLU, qui peuvent être à destination d'habitation, aux conditions cumulatives suivantes :
  - La construction se fait en priorité en continuité avec les constructions existantes, sauf pour le bâti historique, sous réserve d'impératifs techniques, de configuration du terrain ou de topographie,
  - Si les constructions sont à destination d'habitation, elles doivent respecter l'architecture traditionnelle.
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition de ne pas générer de risques ou de nuisances pour le voisinage ou susceptibles de remettre en cause la vocation de la zone ;
- Les nouvelles constructions et installations pour le centre équestre ;
- Les entrepôts, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière, ainsi que les bureaux, uniquement si ces derniers (bureaux ou entrepôts) sont liés et complémentaires aux activités existantes à la date d'approbation du PLU.

**Article Ut 3****Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

*Les dispositions de l'article Ut 4 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Les dispositions de l'article Ut 4 ne s'appliquent pas non plus aux nouvelles constructions et installations à usage agricole qui sont autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient à vocation équestre et que l'insertion soit harmonieuse dans le tissu bâti et paysager existant. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les nouvelles constructions seront implantées à l'alignement ou avec un retrait minimal de **5 m par rapport à la limite de la voie desservant la construction.**

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Toute construction nouvelle doit être implantée :
  - Soit en retrait des limites séparatives en assurant une marge minimale de 3m,
  - Soit **contigüe à une limite séparative** en observant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la seconde limite séparative.

#### **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder **25%** de la surface totale de la parcelle.
- Pour des motifs de cohérence urbaine ou d'unité architecturale, lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain existant, une emprise de 200m<sup>2</sup>, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.
- Pour les constructions existantes dont l'emprise au sol serait supérieure à 25% de la surface totale de la parcelle, les annexes et extensions sont autorisées, à conditions que leurs emprises au sol cumulées ne représentent pas plus de 20% de l'emprise au sol de la construction existante. De plus, l'emprise au sol totale des constructions (existantes et nouvelles) ne pourra pas excéder 50% de la surface de la parcelle.
- L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 12 m<sup>2</sup>, dans la limite d'un seul abri de jardin par parcelle.

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- La distance entre deux constructions non contigües (hors annexes) implantées sur un même terrain doit être au moins égale à **6 m**.

### Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur. La méthode de calcul de la hauteur maximale des constructions est indiquée dans les dispositions générales du présent règlement.
- La hauteur des constructions ne peut excéder R + 1 + un seul niveau de combles et 11 m au faîtage.
- La hauteur à l'égout du toit des annexes ne doit pas excéder 2,20 mètres.

### Article Ut 5

### Qualité urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

*Les dispositions de l'article Ut 5 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

### ASPECT

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause (par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur) est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - aux sites,
  - aux paysages naturels ou urbains,
  - à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

### COUVERTURES

Non règlementé.

## **OUVERTURES**

### **1) Proportions**

- Les lucarnes pendantes sont interdites, elles doivent être de type capucine ou jacobine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs. Pour les ouvertures de combles habitables : seules les lucarnes à la capucine sont autorisées pour l'éclairage des combles côté rue. En cas d'impossibilité de réalisation de lucarnes, un seul châssis de toit traditionnel avec vitrage en deux parties séparées par un meneau pourra être autorisé côté rue avec une taille maximum de 52x70 cm de haut.
- Les ouvertures constituées de tabatière ou de châssis de toit basculants sont autorisés à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture et axés sur les baies de la façade.
- Les volets roulants sont autorisés. Les coffrets des volets roulants pourront être posés à l'extérieur, à condition qu'ils soient positionnés dans le plans de la façade, afin d'en limiter l'impact visuel. S'ils existent, les volets battants devront être conservés.

### **2) Aspect et couleurs**

- L'aspect des portes, des fenêtres et des volets devra respecter les recommandations architecturales de la Charte Architecturale Vexin-Thelle, annexé au présent document.
- Les projets de construction et de rénovation devront assurer un équilibre d'ensemble en intégrant une prise en compte de l'existant pour assurer un paysage urbain harmonieux.
- La couleur et les matériaux retenus devront respecter le nuancier de teintes présenté dans la Charte Architecturale Vexin-Thelle, annexée au présent document.

## **ANNEXES**

- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.
- Les plaques de béton sont interdites.

## **CLOTURES**

- La hauteur maximale de la clôture doit être de 2 mètres à l'exception des haies.
- Les clôtures sur rue et édifiées en limites séparatives seront constituées :
  - Soit d'un muret dont la hauteur n'excédera pas 2 m, composés de matériaux traditionnels ou destinés à être recouverts et qui sera surmonté au choix d'un grillage composé de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaires de couleur verte, montés sur des potelets en fer de même couleur, de grilles de barreaudage ou d'une palissade. Il pourra être doublé ou non d'une haie composée

d'essences locales. En limite séparative, le muret pourra être surmonté de lamelles occultantes.

- Soit d'une haie reprenant les essences implantées localement,
- Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites. L'usage de plaques de béton en soubassement des grillages est toléré sur les 50 premiers centimètres, uniquement en limite séparative. La hauteur de la plaque doit être mesurée par rapport au niveau du terrain naturel (TN).
- Des exemples de clôtures sont présentés dans la Charte Architecturale Vexin-Thelle, annexée au présent règlement.

## **DIVERS**

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou à défaut, rendues non visibles depuis l'espace public ou depuis les constructions voisines (notamment lorsqu'elles sont envisagées dans les jardins en arrière des constructions).
- Les charreteries sont autorisées à condition qu'elles soient édifiées en arrière des constructions et ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- Les panneaux photovoltaïques, solaires ou thermiques, sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture des constructions ou implantés au sol.
- Les blocs de climatisation et les pompes à chaleur, ainsi que leurs goulottes, sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public. Ils peuvent être camouflés par des haies occultantes. Les blocs de climatisation et les pompes à chaleur devront également être à plus de 3,50 m des limites séparatives.
- La création de caves et de sous-sols est interdite si le bâtiment se trouve dans une zone identifiée comme présentant des risques de remontée de nappes (cf. annexe 4).

### **Article Ut 6**

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

*Les dispositions de l'article Ut 6 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un guide des plantations peut être consulté à l'annexe 3 du présent règlement.*

## **OBLIGATION DE PLANTER**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les compositions paysagères pourront être composées des essences locales recommandées dans la plaquette « Arbres et haies de Picardie » éditée par le Centre Régional de la Propriété Forestière et disponible en mairie.
- Les haies de thuyas sont interdites.

#### **Article Ut 7**

#### **Stationnement**

*Les dispositions de l'article Ut 7 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

#### **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

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

- pour toute construction à destination autre que l'habitation : Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique et de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.

### **Section 3 – Equipement et réseaux**

#### **Article Ut 8**

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

*Les dispositions de l'article Ut 8 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

##### **I - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

##### **II - Voirie**

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.
- Les voies d'accès doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **Article Ut 9**

#### **Desserte par les réseaux**

*Les dispositions de l'article Ut 9 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

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

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- A défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage, captage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions

de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire.

## ***II - Assainissement***

### ***1) Eaux usées***

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. La mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif est autorisée uniquement si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### ***2) Eaux pluviales***

- Toute nouvelle construction , ainsi que les extension d'une emprise au sol supérieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>, doivent justifier d'un système de récupération ou d'infiltration des eaux de pluie.
- Les eaux pluviales seront infiltrées à l'échelle de l'unité foncière, sauf en cas d'impossibilité technique ou d'impacts néfastes sur l'environnement ou la ressource en eau (sols totalement imperméabilisés, pollutions, présence de cavités souterraines...), sous réserve d'une justification solide. Dans ce cas, des solutions alternatives devront être proposées, sans participer à la création ou à l'aggravation du risque de ruissellement.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.
- La réutilisation des eaux pluviales récupérées pour des destinations ne nécessitant pas l'utilisation d'eau potable est recommandée.

## ***III – Electricité et réseaux de télécommunications***

- Il est imposé l'installation de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux permettant le raccordement aux réseaux de communication numérique, excepté en cas d'impossibilité technique justifiée (exemple : risque d'inondation, de remontée de nappes...). Il conviendra de prévoir le raccordement de toute nouvelle construction lorsque le réseau de communication numérique à Très Haut Débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique lorsque celui-ci sera installé.

## CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

### ***Caractère et vocation de la zone Ui***

La **zone Ui** correspond à la zone industrielle. Elle regroupe des activités existantes, industrielles et commerciales, situées le long de la RD 981 à l'ouest du bourg de Trie-Château.

Afin de tenir compte des sensibilités hydrauliques de certains secteurs de la commune, notamment des risques d'inondation de cave ou de débordement de nappe, un secteur « **Uir** » a été défini, afin d'y appliquer quelques règles spécifiques de protection pour la population. Des caractéristiques techniques sont notamment précisées à l'article UI 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

**Section 1 - Destination des constructions, destinations des sols et natures d'activité**

**Article Ui 1**

**Destinations et sous-destinations**

| Destinations                                     | Sous destinations autorisées                                                | Sous destinations Interdites                                                       | Sous destinations autorisées sous conditions |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Exploitation agricole ou forestière              |                                                                             | Exploitation agricole                                                              |                                              |
|                                                  |                                                                             | Exploitation forestière                                                            |                                              |
| Habitation                                       |                                                                             | Logement                                                                           |                                              |
|                                                  |                                                                             | Hébergement                                                                        |                                              |
| Commerce et activités de service                 |                                                                             |                                                                                    | Artisanat et commerce de détail              |
|                                                  | Restauration                                                                |                                                                                    |                                              |
|                                                  | Commerce de gros                                                            |                                                                                    |                                              |
|                                                  | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                 |                                                                                    |                                              |
|                                                  | Hôtels                                                                      |                                                                                    |                                              |
|                                                  | Autres hébergements touristiques                                            |                                                                                    |                                              |
|                                                  |                                                                             | Cinéma                                                                             |                                              |
| Équipement d'intérêt collectif et service public |                                                                             | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |                                              |
|                                                  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |                                                                                    |                                              |
|                                                  | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                 |                                                                                    |                                              |
|                                                  |                                                                             | Salles d'art et de spectacles                                                      |                                              |
|                                                  |                                                                             | Équipements sportifs                                                               |                                              |
|                                                  |                                                                             | Lieux de culte                                                                     |                                              |
|                                                  |                                                                             | Autres équipements recevant du public                                              |                                              |
| Autres activités des secteurs                    | Entrepôt                                                                    |                                                                                    |                                              |
|                                                  | Bureau                                                                      |                                                                                    |                                              |

|                         |           |                                    |  |
|-------------------------|-----------|------------------------------------|--|
| secondaire ou tertiaire |           | Centre de congrès et d'exposition  |  |
|                         | Industrie |                                    |  |
|                         |           | Cuisine dédiée à la vente en ligne |  |

## Article Ui 2

### Interdiction et limitation de certaines destinations et affectations des sols, constructions et activités

#### *Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes (hors activités commerciales) soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, aux équipements d'infrastructure ou de défense incendie,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Dans les marges de recul de 15 mètres le long des zones Nh toutes nouvelles constructions ou installations est interdite y compris les dépôts, les aires de stationnement et les voies de dessertes.

#### *Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après :*

- La construction d'annexes et d'extensions pour les habitations existantes avant l'approbation du présent PLU, dans la limite d'une emprise au sol de cumulée (extensions et annexes) de 30 m²,

## Article Ui 3

### Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

*Les dispositions de l'article Ui 4 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les nouvelles constructions seront implantées à l'alignement ou avec un retrait minimal de **10 m par rapport à la limite de la voie desservant la construction.**

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Toute construction nouvelle doit être implantée :
  - Soit **en retrait des limites séparatives** en assurant une marge minimale de 6 m,
  - Soit **contigüe à une limite séparative** en observant un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à la seconde limite séparative.
- L'ensemble des constructions devront être édifiées à plus de 5 mètres des limites de la zone Nh.

#### **Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- La distance entre deux constructions non contigües (hors annexes) implantées sur un même terrain doit être au moins égale à **6 m.**

#### **Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur. La méthode de calcul de la hauteur maximale des constructions est indiquée dans les dispositions générales du présent règlement.
- La hauteur des constructions ne peut excéder 16 m au faîtage.

*Les dispositions de l'article Ui 5 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

### **GENERALITES**

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause (par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur), est de nature à porter atteinte :
  - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - > aux sites,
  - > aux paysages naturels ou urbains,
  - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Afin de limiter l'exposition au risque lié à la proximité de la zone Nh, la modification, rénovation et réhabilitation des constructions existantes devra assurer une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

### **COUVERTURES**

#### 1) Forme

- Les toitures des constructions seront :
  - soit à deux pentes ;
  - soit plates.

#### 2) Matériaux.

Non réglementé

### **FACADES**

#### 1) Aspect et couleurs :

- Les façades principales des bâtiments seront soignées, de manière à assurer une bonne intégration paysagère.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

- Les couleurs vives sur de grandes façades sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux, ainsi que dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain par l'emploi de revêtements de tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

## 2) Clôtures :

- Les clôtures seront constituées d'un grillage composé de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaires de couleur verte, montés sur des potelets en fer de même couleur ; elles pourront être doublées de haies vives (composées d'essences locales) ou accompagnées d'une végétation arbustive.
- Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites.
- Des exemples de clôtures sont présentés dans la Charte Architecturale Vexin-Thelle, annexée au présent règlement.

## DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou à défaut, rendues non visibles depuis l'espace public ou depuis les constructions voisines (notamment lorsqu'elles sont envisagées dans les jardins en arrière des constructions). Elles peuvent être occultées.
- Les panneaux photovoltaïques, solaires ou thermiques, sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture des constructions ou implantés au sol.
- Les blocs de climatisation et les pompes à chaleur, ainsi que leurs goulottes, sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public. Ils peuvent être camouflés par des haies occultantes. Les blocs de climatisation et les pompes à chaleur devront également être à plus de 3,50 m des limites séparatives.
- **En secteur Uir**, les constructions nouvelles devront être édifiées sur un vide sanitaire ou un radier. Le niveau de plancher bas du rez-de-chaussée des constructions nouvelles devra être surélevé d'au moins 0,40 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux. Cette disposition n'est pas applicable à l'extension et au changement de destination des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, ni aux annexes aux habitations, ni aux bâtiments agricoles s'ils sont autorisés dans la zone. Les sous-sols ou toute pièce à usage principal ou accessoire située en totalité ou partiellement en-dessous du terrain naturel sont interdits. Les piscines enterrées ne sont pas autorisées.

### Article Ui 6

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

*Les dispositions de l'article Ui 6 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un guide des plantations peut être consulté à l'annexe 3 du présent règlement.*

- Les espaces restés libres après implantation des constructions, installations ou aires de manœuvre doivent faire l'objet d'une composition paysagère.
- Les limites en contact avec les espaces agricoles et naturels devront être traitées de manière qualitative.
- Des essences locales seront choisies, de façon à panacher les essences caduques et persistantes.
- Les thuyas sont interdits.

#### **Article Ui 7**

#### **Stationnement**

*Les dispositions de l'article Ui 7 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

Les obligations générales en termes de stationnement sont énoncées dans les dispositions générales du présent règlement.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique et de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.
- A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions, divers véhicules utilitaires et pour le personnel.

**Article Ui 8****Desserte par les voies publiques ou privées**

*Les dispositions de l'article Ui 8 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

**I - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Aucun nouvel accès ne peut être aménagé sur la route principale (hormis les accès depuis un giratoire).
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

**II – Voirie**

- Les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

**Article Ui 9****Desserte par les réseaux**

*Les dispositions de l'article Ui 9 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

**I - Eau potable**

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

## ***II - Assainissement***

### **1) Eaux usées**

- Tout déversement d'eaux usées doit se faire dans les conditions prévues par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **2) Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle ou à l'échelle de l'unité foncière.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.
- La réutilisation des eaux pluviales récupérées pour des destinations ne nécessitant pas l'utilisation d'eau potable est recommandée.

## ***III - Electricité et réseaux de télécommunications***

- Il est imposé l'installation de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux permettant le raccordement aux réseaux de communication numérique, excepté en cas d'impossibilité technique justifiée (exemple : risque d'inondation, de remontée de nappes...). Il conviendra de prévoir le raccordement de toute nouvelle construction lorsque le réseau de communication numérique à Très Haut Débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique lorsque celui-ci sera installé.

## CHAPITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uf

### ***Caractère et vocation de la zone Uf***

La **zone Uf** correspond à une zone dédiée au logement spécifique et aux structures d'hébergement. Elle est localisée à l'ouest du centre bourg.

**Section 1 - Destination des constructions, destinations des sols et natures d'activité**

**Article Uf 1**

**Destinations et sous-destinations**

| Destinations                                     | Sous destinations autorisées                                                | Sous destinations Interdites                                                       | Sous destinations autorisées sous conditions                |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole ou forestière              |                                                                             | Exploitation agricole                                                              |                                                             |
|                                                  |                                                                             | Exploitation forestière                                                            |                                                             |
| Habitation                                       |                                                                             |                                                                                    | Logement                                                    |
|                                                  |                                                                             |                                                                                    | Hébergement                                                 |
| Commerce et activités de service                 |                                                                             | Artisanat et commerce de détail                                                    |                                                             |
|                                                  |                                                                             | Restauration                                                                       |                                                             |
|                                                  |                                                                             | Commerce de gros                                                                   |                                                             |
|                                                  |                                                                             |                                                                                    | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
|                                                  |                                                                             | Hôtels                                                                             |                                                             |
|                                                  |                                                                             | Autres hébergements touristiques                                                   |                                                             |
|                                                  |                                                                             | Cinéma                                                                             |                                                             |
| Équipement d'intérêt collectif et service public |                                                                             | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |                                                             |
|                                                  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |                                                                                    |                                                             |
|                                                  | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                 |                                                                                    |                                                             |
|                                                  |                                                                             | Salles d'art et de spectacles                                                      |                                                             |
|                                                  |                                                                             | Équipements sportifs                                                               |                                                             |
|                                                  |                                                                             | Lieux de culte                                                                     |                                                             |
|                                                  |                                                                             | Autres équipements recevant du public                                              |                                                             |
| Autres activités des secteurs                    |                                                                             |                                                                                    | Entrepôt                                                    |
|                                                  |                                                                             | Bureau                                                                             |                                                             |

|                         |  |                                    |  |
|-------------------------|--|------------------------------------|--|
| secondaire ou tertiaire |  | Centre de congrès et d'exposition  |  |
|                         |  | Industrie                          |  |
|                         |  | Cuisine dédiée à la vente en ligne |  |

### Article Uf 2

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination de commerce.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes (hors activités commerciales) soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, aux équipements d'infrastructure ou de défense incendie,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les hébergements et les logements, uniquement pour l'accueil de logements spécifiques pour séniors et/ou des équipements d'intérêt collectif de type résidences pour personnes âgées ;
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition d'être compatible avec la vocation principale de la zone (habitation) et de ne pas générer de risques ou de nuisances pouvant remettre en cause cette vocation ;
- Les entrepôts, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière,

### Article Uf 3

### Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

**Article Uf 4**

**Volumétrie et implantation des constructions**

*Les dispositions de l'article Uf 4 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les nouvelles constructions seront implantées à l'alignement ou avec un retrait minimal de **5 m par rapport à la limite de la voie desservant la construction.**

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Toute construction nouvelle doit être implantée **en retrait des limites séparatives** en assurant une marge minimale de 5 m,

**Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol des constructions de l'ensemble des constructions et leurs annexes ne doit pas dépasser **25% de la surface totale du terrain.**

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

- La distance entre deux constructions non contigües (hors annexes) implantées sur un même terrain doit être au moins égale à **10 m.**

**Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne peut excéder **R + 2 et 13 m au faîtage.**

**Article Uf 5**

**Qualité urbaine, architecturale, environnementale, paysagère**

*Les dispositions de l'article Uf 5 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions*

*existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

## **GENERALITES**

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause (par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur), est de nature à porter atteinte :
  - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - > aux sites,
  - > aux paysages naturels ou urbains,
  - > à la conservation des perspectives monumentales.

## **COUVERTURES**

### 1) Forme

- Pour toutes les constructions, les toitures doivent être à 2 pentes ou en toit terrasse
- La pente des toitures à 2 pentes doit être comprise entre 30 et 45 degrés sur l'horizontale. Dans le cadre d'une extension d'une construction existante, le prolongement de la toiture peut conserver la pente existante.

*Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les vérandas et pour les annexes et garages inférieurs à 3 m de large.*

### 2) Aspect et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées :
  - soit en tuile plate en terre cuite (60 à 80 environ au m<sup>2</sup>),
  - soit en tuile mécanique en terre cuite sans cote verticale apparente, (15,5 à 22 au m<sup>2</sup>) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et de teinte naturelle brunie, vieillie et flammée,
  - soit en ardoise droite (32 ou 34x22).

Pour les toits-terrasses, elles seront en dalles gravillons lavés et végétalisés.

- Les couvertures d'aspect bac acier teinte ardoise sont interdites.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que celle des bardeaux est interdite.
- Les règles d'aspect des toitures des constructions principales s'appliquent à leurs extensions et annexes.
- Le pignon devra présenter un aspect rappelant la brique

*Les règles d'aspect des toitures des constructions principales s'appliquent à leurs extensions et annexes, à l'exception des pergolas, charreteries, abris de jardins et locaux techniques, ainsi que des vérandas dans le cas où leur toiture est transparente ou translucide. Elles ne s'appliquent pas non plus aux habitations existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la toiture a été réalisée à l'aide de matériaux non énumérés. Dans ce cas, la toiture de l'extension et de la véranda sera couverte d'un matériau identique à la toiture existante.*

## **FACADES**

### 1) Aspect et couleurs :

- Les façades principales des bâtiments seront soignées, de manière à assurer une bonne intégration paysagère.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- Les couleurs vives sur de grandes façades sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux

### 2) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.

*Ces règles ne s'appliquent pas pour les sous-sols.*

## **OUVERTURES**

### 1) Proportions

- Les ouvertures constituées de tabatière ou de châssis de toit basculants sont autorisés à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture et axés sur les baies de la façade. Pour les ouvertures de combles habitables : seules les lucarnes à la capucine sont autorisées pour l'éclairage des combles côté rue. En cas d'impossibilité de réalisation de lucarnes, un seul châssis de toit traditionnel avec vitrage en deux parties séparées par un meneau pourra être autorisé côté rue avec une taille maximum de 52x70 cm de haut.

### 2) Aspect et couleurs

- La Charte Architecturale Vexin-Thelle ne présente aucune recommandation particulière concernant l'aspect des portes, des fenêtres et des volets. Les projets de construction et de rénovation devront alors assurer un équilibre d'ensemble en intégrant une prise en compte de l'existant pour assurer un paysage urbain harmonieux.
- La couleur et les matériaux retenus devront respecter le nuancier de teintes présenté dans la Charte Architecturale Vexin-Thelle, annexée au présent document.

## **ANNEXES**

- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.
- Les plaques de béton sont interdites.

## **CLOTURES**

- Les clôtures constituées de matériaux bruts non destinés à être recouvert doivent être soit en briques artisanales de teinte nuancée rouge soit en pierre de taille ou en moellons.
- L'aspect des matériaux destinés à être recouverts devront être en harmonie avec ceux des constructions.
- La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres.
- Les murets seront surmontés au choix d'un barreaudage en fer, d'une palissade en bois peint ou en aluminium laqué. Ils pourront être doublés d'une haie végétale composée d'essences locales.
- Dans le cas d'une clôture réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouvert, les soubassements ou les chaînages seront exigés. Ils seront réalisés à l'aide de matériaux traditionnels (brique rouge en terre cuite de teinte uniforme, pierre, silex ou des matériaux en composites).
- Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites. L'usage de plaques de béton est toléré en soubassement des grillages, sur les 50 premiers centimètres.

## **DIVERS**

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou à défaut, rendues non visibles depuis l'espace public ou depuis les constructions voisines (notamment lorsqu'elles sont envisagées dans les jardins en arrière des constructions).
- Les charreteries sont autorisées à condition qu'elles soient édifiées en arrière des constructions et ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- Les panneaux photovoltaïques, solaires ou thermiques, sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture des constructions ou implantés au sol.
- Les blocs de climatisation et les pompes à chaleur, ainsi que leurs goulottes, sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public. Ils peuvent être camouflés par des haies occultantes. Les blocs de climatisation et les pompes à chaleur devront également être à plus de 3,50 m des limites séparatives.

## Article Uf 6

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

*Les dispositions de l'article Uf 6 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un guide des plantations peut être consulté à l'annexe 3 du présent règlement.*

#### **OBLIGATION DE PLANTER**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les compositions paysagères pourront être composées des essences locales recommandées dans la plaquette « Arbres et haies de Picardie » éditée par le Centre Régional de la Propriété Forestière et disponible en mairie.
- Les haies de thuyas sont interdites.

## Article Uf 7

### Stationnement

*Les dispositions de l'article Uf 7 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique et de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.

### **Section 3 – Equipement et réseaux**

#### **Article Uf 8**

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

*Les dispositions de l'article Uf 8 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

##### **I - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

##### **II - Voirie**

- Les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

#### **Article Uf 9**

#### **Desserte par les réseaux**

*Les dispositions de l'article Uf 9 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

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

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

## ***II - Assainissement***

### **1) Eaux usées**

- Tout déversement d'eaux usées doit se faire dans les conditions prévues par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **2) Eaux pluviales**

- Toute nouvelle construction , ainsi que les extension d'une emprise au sol supérieure ou égale à 30 m², doivent justifier d'un système de récupération ou d'infiltration des eaux de pluie.
- Les eaux pluviales seront infiltrées à l'échelle de l'unité foncière, sauf en cas d'impossibilité technique ou d'impacts néfastes sur l'environnement ou la ressource en eau (sols totalement imperméabilisés, pollutions, présence de cavités souterraines...), sous réserve d'une justification solide. Dans ce cas, des solutions alternatives devront être proposées, sans participer à la création ou à l'aggravation du risque de ruissellement.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.
- La réutilisation des eaux pluviales récupérées pour des destinations ne nécessitant pas l'utilisation d'eau potable est recommandée.

## ***III - Electricité et réseaux de télécommunications***

- Il est imposé l'installation de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux permettant le raccordement aux réseaux de communication numérique, excepté en cas d'impossibilité technique justifiée (exemple : risque d'inondation, de remontée de nappes...). Il conviendra de prévoir le raccordement de toute nouvelle construction lorsque le réseau de communication numérique à Très Haut Débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique lorsque celui-ci sera installé.

## CHAPITRE X : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

### ***Caractère et vocation de la zone Uc***

La **zone Uc** correspond à la zone urbaine située entre la zone d'activités et le bourg centre. Sa vocation est de permettre la requalification de ce site en cas de cessation de l'activité du centre missionnaire.

**Section 1 - Destination des constructions, destinations des sols et natures d'activité**

**Article Uc 1**

**Destinations et sous-destinations**

| Destinations                                     | Sous destinations autorisées                                | Sous destinations Interdites    | Sous destinations autorisées sous conditions                                       |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole ou forestière              |                                                             | Exploitation agricole           |                                                                                    |
|                                                  |                                                             | Exploitation forestière         |                                                                                    |
| Habitation                                       |                                                             |                                 | Logement                                                                           |
|                                                  |                                                             | Hébergement                     |                                                                                    |
| Commerce et activités de service                 |                                                             | Artisanat et commerce de détail |                                                                                    |
|                                                  | Restauration                                                |                                 |                                                                                    |
|                                                  |                                                             | Commerce de gros                |                                                                                    |
|                                                  | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |                                 |                                                                                    |
|                                                  | Hôtels                                                      |                                 |                                                                                    |
|                                                  | Autres hébergements touristiques                            |                                 |                                                                                    |
|                                                  |                                                             | Cinéma                          |                                                                                    |
| Équipement d'intérêt collectif et service public |                                                             |                                 | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |
|                                                  |                                                             |                                 | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |
|                                                  | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale |                                 |                                                                                    |
|                                                  |                                                             | Salles d'art et de spectacles   |                                                                                    |
|                                                  |                                                             | Équipements sportifs            |                                                                                    |
|                                                  |                                                             | Lieux de culte                  |                                                                                    |
|                                                  |                                                             |                                 | Autres équipements recevant du public                                              |

|                                                                |                                      |                                    |          |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|----------|
| Autres activités<br>des secteurs<br>secondaire ou<br>tertiaire |                                      |                                    | Entrepôt |
|                                                                | Bureau                               |                                    |          |
|                                                                | Centre de congrès et<br>d'exposition |                                    |          |
|                                                                |                                      | Industrie                          |          |
|                                                                |                                      | Cuisine dédiée à la vente en ligne |          |

## Article Uc 2

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

#### *Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- Toute destination autre que celles mentionnées dans l'article Uc 1 est interdite,
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes (hors activités commerciales) soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, aux équipements d'infrastructure ou de défense incendie,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Dans les marges de recul de 15 mètres le long des zones Nh et à une distance de moins de 100 m de l'avenue des deux Vexin, toutes constructions ou installations est interdite y compris les dépôts, les aires de stationnement et les voies de dessertes.

#### *Sont autorisés sous condition :*

- La construction de logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées,
- Les équipements publics autorisés sous condition d'une bonne insertion dans le site,
- Les entrepôts, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière,

## Article Uc 3

### Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

*Les dispositions de l'article Uc 4 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les nouvelles constructions seront implantées à l'alignement ou avec un retrait minimal de :
  - 3) 15 m par rapport à la limite de voie desservant la construction le long de la rue de Villers
  - 4) 100 m par rapport à la limite de voie desservant la construction le long de l'avenue des deux Vexins

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Toute construction nouvelle doit être implantée :
  - 5) Soit en limite séparative,
  - 6) Soit **en retrait des limites séparatives** en assurant une marge minimale de 3 m.

#### **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol des constructions de l'ensemble des constructions et leurs annexes ne doit pas dépasser **20% de la surface totale du terrain**.

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- La distance entre deux constructions non contigües (hors annexes) implantées sur un même terrain doit être au moins égale à **4 m**.

#### **Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage). Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur. La méthode de calcul de la hauteur maximale des constructions est indiquée dans les dispositions générales du présent règlement.
- La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la hauteur de la construction existante (centre missionnaire).

*Les dispositions de l'article Uc 5 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

### **GENERALITES**

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause (par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur), est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - aux sites,
  - aux paysages naturels ou urbains,
  - à la conservation des perspectives monumentales.

### **COUVERTURES**

#### 1) Forme

- Pour toutes les constructions, les toitures doivent être à 2 pentes.
- La pente des toitures à 2 pentes doit être comprise entre 30 et 45 degrés sur l'horizontale. Dans le cadre d'une extension d'une construction existante, le prolongement de la toiture peut conserver la pente existante.

*Ces dispositions ne s'appliquent ni pour les vérandas, ni pour les pergolas, ni pour les charreteries, ni pour les abris de jardin. Cependant, dans tous les cas, les toits plats sont interdits.*

#### 2) Aspect et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées :
  - soit en tuile plate en terre cuite (60 à 80 environ au m<sup>2</sup>),
  - soit en tuile mécanique en terre cuite sans cote verticale apparente, (15,5 à 22 au m<sup>2</sup>) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et de teinte naturelle brunie, vieillie et flammée,

- soit en ardoise droite (32 ou 34x22).
- Cette obligation s'applique aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide.

*Les règles d'aspect des toitures des constructions principales s'appliquent à leurs extensions et annexes, à l'exception des pergolas, charreteries, abris de jardins et locaux techniques, ainsi que des vérandas dans le cas où leur toiture est transparente ou translucide. Elles ne s'appliquent pas non plus aux habitations existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la toiture a été réalisée à l'aide de matériaux non énumérés. Dans ce cas, la toiture de l'extension et de la véranda sera couverte d'un matériau identique à la toiture existante.*

## **FACADES**

### 1) Aspect et couleurs :

- Les façades principales des bâtiments seront soignées, de manière à assurer une bonne intégration paysagère.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- Les couleurs vives sur de grandes façades sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux

### 2) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.

*Ces règles ne s'appliquent pas pour les sous-sols.*

## **OUVERTURES**

### 1) Proportions

- Les lucarnes pendantes sont interdites, elles doivent être de type capucine ou jacobine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs. Pour les ouvertures de combles habitables : seules les lucarnes à la capucine sont autorisées pour l'éclairage des combles côté rue. En cas d'impossibilité de réalisation de lucarnes, un seul châssis de toit traditionnel avec vitrage en deux parties séparées par un meneau pourra être autorisé côté rue avec une taille maximum de 52x70 cm de haut.
- Les ouvertures constituées de tabatière ou de châssis de toit basculants sont autorisés à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture et axés sur les baies de la façade.
- Les volets roulants sont autorisés. Les coffrets des volets roulants pourront être posés à l'extérieur, à condition qu'ils soient positionnés dans le plans de la façade, afin d'en limiter l'impact visuel. S'ils existent, les volets battants devront être conservés.

## 2) Aspect et couleurs

- L'aspect des portes, des fenêtres et des volets devra respecter les recommandations architecturales de la Charte Architecturale Vexin-Thelle, annexé au présent règlement.
- Les projets de construction et de rénovation devront assurer un équilibre d'ensemble en intégrant une prise en compte de l'existant pour assurer un paysage urbain harmonieux.
- La couleur et les matériaux retenus devront respecter le nuancier de teintes présenté dans la Charte Architecturale Vexin-Thelle, annexée au présent document.

## **ANNEXES**

- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.
- Les plaques de béton sont interdites.

## **CLOTURES**

- Les clôtures constituées de matériaux bruts non destinés à être recouvert doivent être soit en briques artisanales de teinte nuancée rouge soit en pierre de taille ou en moellons.
- L'aspect des matériaux destinés à être recouverts devront être en harmonie avec ceux des constructions.
- La hauteur de la clôture doit être inférieure à 2 mètres.
- Les murets seront surmontés au choix d'un barreaudage en fer, d'une palissade en bois peint ou en aluminium laqué. Ils pourront être doublés d'une haie végétale composée d'essences locales.
- Dans le cas d'une clôture réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouvert, les soubassements ou les chaînages seront exigés. Ils seront réalisés à l'aide de matériaux traditionnels (brique rouge en terre cuite de teinte uniforme, pierre, silex ou des matériaux en composites).
- Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites. L'usage de plaques de béton est toléré en soubassement des grillages, sur les 50 premiers centimètres, uniquement en limite séparative.
- Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites.
- Des exemples de clôtures sont présentés dans la Charte Architecturale Vexin-Thelle, annexée au présent règlement.

## **DIVERS**

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou à défaut, rendues non visibles depuis l'espace public ou depuis les

constructions voisines (notamment lorsqu'elles sont envisagées dans les jardins en arrière des constructions).

- Les charreteries sont autorisées à condition qu'elles soient édifiées en arrière des constructions et ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- Les panneaux photovoltaïques, solaires ou thermiques, sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture des constructions ou implantés au sol.
- Les blocs de climatisation et les pompes à chaleur, ainsi que leurs goulottes, sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public. Ils peuvent être camouflés par des haies occultantes. Les blocs de climatisation et les pompes à chaleur devront également être à plus de 3,50 m des limites séparatives.
- La création de caves et de sous-sols est interdite si le bâtiment se trouve dans une zone identifiée comme présentant des risques de remontée de nappes (cf. annexe 4).

#### **Article Uc 6**

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

*Les dispositions de l'article Uc 6 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un guide des plantations peut être consulté à l'annexe 3 du présent règlement.*

#### **OBLIGATION DE PLANTER** (voir détails dans l'annexe 3)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les compositions paysagères pourront être composées des essences locales recommandées dans la plaquette « Arbres et haies de Picardie » éditée par le Centre Régional de la Propriété Forestière et disponible en mairie.
- Les haies de thuyas sont interdites.

#### **Article Uc 7**

#### **Stationnement**

*Les dispositions de l'article Uc 7 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

Les obligations générales en termes de stationnement sont énoncées dans les dispositions générales du présent règlement.

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

- pour toute construction nouvelle à destination d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation ou en cas de division, pour une surface de plancher de moins de 150 m<sup>2</sup> :  
2 places de stationnement par logement créé ou issu d'une division,
- pour toute construction nouvelle à destination d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation ou en cas de division, pour une surface de plancher de plus de 150 m<sup>2</sup> :  
3 places de stationnement par logement créé ou issu d'une division,
- pour toute construction à destination autre que l'habitation : Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique et de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.

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

### **Section 3 – Equipement et réseaux**

#### **Article Uc 8**

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

*Les dispositions de l'article Uc 8 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

##### **I - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

##### **II – Voirie**

- Les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

#### **Article Uc 9**

#### **Desserte par les réseaux**

*Les dispositions de l'article Uc 9 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

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

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

##### **II - Assainissement**

### 1) Eaux usées

- Tout déversement d'eaux usées doit se faire dans les conditions prévues par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### 2) Eaux pluviales

- Toute nouvelle construction , ainsi que les extension d'une emprise au sol supérieure ou égale à 30 m², doivent justifier d'un système de récupération ou d'infiltration des eaux de pluie.
- Les eaux pluviales seront infiltrées à l'échelle de l'unité foncière, sauf en cas d'impossibilité technique ou d'impacts néfastes sur l'environnement ou la ressource en eau (sols totalement imperméabilisés, pollutions, présence de cavités souterraines...), sous réserve d'une justification solide. Dans ce cas, des solutions alternatives devront être proposées, sans participer à la création ou à l'aggravation du risque de ruissellement.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.
- La réutilisation des eaux pluviales récupérées pour des destinations ne nécessitant pas l'utilisation d'eau potable est recommandée.

### ***III - Electricité et réseaux de télécommunications***

- Il est imposé l'installation de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux permettant le raccordement aux réseaux de communication numérique, excepté en cas d'impossibilité technique justifiée (exemple : risque d'inondation, de remontée de nappes...). Il conviendra de prévoir le raccordement de toute nouvelle construction lorsque le réseau de communication numérique à Très Haut Débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique lorsque celui-ci sera installé.

---

## **TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISE**

---

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUs

### ***Caractère et vocation de la zone 1AUs***

La **zone 1AUs** est une zone agricole non équipée, destinée à l'urbanisation future, dans laquelle l'aménageur est tenu de financer la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées. Cette zone est urbanisable à court et moyen terme, destinée à recevoir des logements seniors.

Cette zone est urbanisable dans le cadre d'un aménagement cohérent faisant l'objet d'un plan de masse global qui devra envisager le non-enclavement de ce secteur et sa relation aux autres espaces urbanisés et participer à la diversification de l'habitat.

La commune compte au total 1 secteur 1AUs.

Pour information, le secteur est concerné par la présence d'un risque d'effondrement localisé fort et en masse faible. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées, pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, ainsi que pour assurer la sécurité des populations.

**Section 1 - Destination des constructions, destinations des sols et natures d'activité**

**Article 1AUs 1**

**Destinations et sous-destinations**

| Destinations                                          | Sous destinations autorisées                                                | Sous destinations interdites                                                               | Sous destinations autorisées sous conditions                |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole ou forestière                   |                                                                             | Exploitation agricole                                                                      |                                                             |
|                                                       |                                                                             | Exploitation forestière                                                                    |                                                             |
| Habitation                                            |                                                                             |                                                                                            | Logement                                                    |
|                                                       |                                                                             |                                                                                            | Hébergement                                                 |
| Commerce et activités de service                      |                                                                             | Artisanat et commerce de détail                                                            |                                                             |
|                                                       |                                                                             | Restauration                                                                               |                                                             |
|                                                       |                                                                             | Commerce de gros                                                                           |                                                             |
|                                                       |                                                                             |                                                                                            | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
|                                                       |                                                                             | Hôtels                                                                                     |                                                             |
|                                                       |                                                                             | Autres hébergements touristiques                                                           |                                                             |
|                                                       |                                                                             | Cinéma                                                                                     |                                                             |
| Équipement d'intérêt collectif et service public      |                                                                             | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés         |                                                             |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |                                                                                            |                                                             |
|                                                       |                                                                             | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (sous conditions de nuisances) |                                                             |
|                                                       |                                                                             | Salles d'art et de spectacles                                                              |                                                             |
|                                                       |                                                                             | Équipements sportifs                                                                       |                                                             |
|                                                       |                                                                             | Lieux de culte                                                                             |                                                             |
|                                                       |                                                                             | Autres équipements recevant du public                                                      |                                                             |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire |                                                                             | Entrepôt                                                                                   |                                                             |
|                                                       |                                                                             | Bureau                                                                                     |                                                             |
|                                                       |                                                                             | Centre de congrès et d'exposition                                                          |                                                             |
|                                                       |                                                                             | Industrie                                                                                  |                                                             |

**Article 1AUs 2****Interdiction et limitation de certaines destinations et affectations des sols, constructions et activités*****Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- Les terrains de camping et de caravanning soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les stationnements de caravanes et camping-car à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40 m<sup>2</sup>,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature non liés de manière directe à l'activité existante,

***Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après :***

- Les hébergements et les logements, uniquement pour l'accueil de logements spécifiques pour seniors et/ou des équipements d'intérêt collectif de type résidences pour personnes âgées.
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition d'être compatible avec la vocation principale de la zone et de ne pas générer de risques ou de nuisances pouvant remettre en cause cette vocation.

**Article 1AUs 3****Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

*Les dispositions de l'article 1AUs 4 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions seront implantées avec un **retrait maximal de 10 m par rapport à la limite de la voie desservant la construction.**
- A l'exception des piscines, des courts de tennis et des constructions closes et/ou couvertes inférieures à 20 m<sup>2</sup>, aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une **bande de 25 m** comptée à partir de la limite d'emprise de la voie(s'applique pour toutes les voies, y compris en cas de contiguïté du terrain par rapport à plusieurs voies), excepté l'extension d'un bâtiment existant.
- La ligne de faîtage de la construction doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie, dans la mesure où la voie est rectiligne.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Toute construction nouvelle doit être implantée
  - Soit en retrait des limites séparatives avec une marge d'au moins 3 m,
  - Soit **contigüe à une limite séparative** en observant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la seconde limite séparative.

#### **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder **25%** de la surface totale de la parcelle.
- L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 12 m<sup>2</sup>, dans la limite d'un seul abri de jardin par parcelle.

#### **Hauteur maximum des constructions**

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

hauteur. La méthode de calcul de la hauteur maximale des constructions est indiquée dans les dispositions générales du présent règlement.

- La hauteur des constructions à destination d'habitation ne peut excéder trois niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles et 11 m au faîtage.
- La hauteur à l'égout du toit des annexes ne doit pas excéder 2,20 mètres.

#### **Article 1AUs 5**

#### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale, paysagère**

*Les dispositions de l'article 1AUs 5 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

#### **ASPECT**

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause (par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur) est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - aux sites,
  - aux paysages naturels ou urbains,
  - à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, percements, toitures, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

#### **COUVERTURES**

##### 1) Forme

- Pour toutes les constructions nouvelles, les toitures des constructions principales doivent être à 2 pentes ou en croupe.

- La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 45 degrés sur l'horizontale. Dans le cadre d'une extension d'une construction existante, le prolongement de la toiture peut conserver la pente existante.
- Les lucarnes capucines ou à croupe (3 pans) et jacobines (2 pans) sont autorisées. Les lucarnes pendantes sont interdites.
- La longueur de ligne de faîtage des toits en croupe doit être égale aux 2/3 de la largeur du mur gouttereaux.

*Ces dispositions ne s'appliquent ni pour les vérandas, ni pour les pergolas, ni pour les charreteries, ni pour les abris de jardin. Cependant, dans tous les cas, les toits plats sont interdits.*

## 2) Aspect et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées :
  - soit en tuile plate en terre cuite (60 à 80 environ au m<sup>2</sup>),
  - soit en tuile mécanique en terre cuite sans cote verticale apparente, (15,5 à 22 au m<sup>2</sup>) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et de teinte naturelle brunie, vieillie et flammée,
  - soit en ardoise droite (32 ou 34x22).
- L'aspect des couvertures devra respecter le caractère des constructions environnantes.
- Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- Ces obligations s'appliquent aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide.

*Les règles d'aspect des toitures des constructions principales s'appliquent à leurs extensions et annexes, à l'exception des pergolas, charreteries, abris de jardins et locaux techniques, ainsi que des vérandas dans le cas où leur toiture est transparente ou translucide. Elles ne s'appliquent pas non plus aux habitations existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la toiture a été réalisée à l'aide de matériaux non énumérés. Dans ce cas, la toiture de l'extension et de la véranda sera couverte d'un matériau identique à la toiture existante.*

## **FACADES**

### 1) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

### 2) Aspect et couleurs

- Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

- Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être :
  - Soit en briques artisanales de teinte nuancée rouge avec ou sans appareillage en pierre de taille ;
  - Soit en pierre de taille ;
  - Soit par un matériau d'aspect similaire à ces derniers.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduit lisse de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, dans une gamme de teinte crème, de sable ou ocré à l'exclusion du blanc pur. Le pétitionnaire est invité à consulter la Charte Architecturale Vexin-Thelle annexée au présent règlement.
- Le soubassement des constructions et le dessus des ouvertures devront présenter un aspect similaire à celui du pignon.
- Les menuiseries en bois seront peintes ou lasurées.
- Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées. L'utilisation de teintes traditionnelles est recommandée.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect.

## **OUVERTURES**

### 1) Proportions

- Les lucarnes pendantes sont interdites, elles doivent être de type capucine ou jacobine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs. Pour les ouvertures de combles habitables : seules les lucarnes à la capucine sont autorisées pour l'éclairage des combles côté rue. En cas d'impossibilité de réalisation de lucarnes, un seul châssis de toit traditionnel avec vitrage en deux parties séparées par un meneau pourra être autorisé côté rue avec une taille maximum de 52x70 cm de haut.

### 2) Aspect et couleurs

- Les portes doivent être d'aspect bois, PVC ou aluminium. Concernant les teintes, le pétitionnaire est invité à consulter la Charte Architecturale Vexin-Thelle annexée au présent règlement.
- Les fenêtres doivent présenter un aspect soit en bois peint, soit en PVC, soit en métal peint, soit en aluminium.
- Les coffrets des volets roulants pourront être posés à l'extérieur, à condition qu'ils soient positionnés dans le plans de la façade, afin d'en limiter l'impact visuel. S'ils existent, les volets battants devront être conservés.

## **ANNEXES**

- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.
- A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants, ou bien d'un minimum de 40°. La pente peut être réduite à 30° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment et non visibles des voies et espaces publics.
- Pour toutes les nouvelles constructions à destination d'habitation, y compris si cela implique une division de propriété, les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou en sous-sol, sauf si un garage est déjà existant en annexe de la construction (accolé ou non) après division.
- Les façades et les couvertures des annexes doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre), s'harmonisant avec le paysage environnant.
- Les plaques de béton sont interdites.

## **CLOTURES**

- La hauteur maximale de la clôture doit être de 2 mètres à l'exception des haies.
- Les clôtures sur rue et édifiées en limites séparatives seront constituées :
  - Soit d'un muret dont la hauteur n'excédera pas 1 m, composé de matériaux traditionnels ou destinés à être recouverts et qui sera surmonté au choix d'un grillage composé de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaires de couleur verte, montés sur des potelets en fer de même couleur, de grilles de barreaudage ou d'une palissade. En limite séparative, le muret pourra être surmonté de lamelles occultantes. Il pourra être doublé ou non d'une haie composés d'essences locales,
  - Soit d'une haie reprenant les essences implantées localement,
  - Soit d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur et doublé d'une haie composée d'essences locales.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect. Ils doivent être, soit en bois peint ou en métal peint, soit en PVC, soit en aluminium constitué d'une grille à barreaudage droit et vertical.
- Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites. L'usage de plaques de béton en soubassement des grillages est toléré sur les 50 premiers centimètres, uniquement en limite séparative. La hauteur de la plaque doit être mesurée par rapport au niveau du terrain naturel (TN).
- Des exemples de clôtures sont présentés dans la Charte Architecturale Vexin-Thelle annexée au présent règlement.

## **DIVERS**

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou à défaut, rendues non visibles depuis l'espace public ou depuis les constructions voisines (notamment lorsqu'elles sont envisagées dans les jardins en arrière des constructions).
- Les charreteries sont autorisées à condition qu'elles soient édifiées en arrière des constructions et ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être apposées en façade sur rue.
- Les panneaux photovoltaïques, solaires ou thermiques, sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture des constructions ou implantés au sol.
- Les blocs de climatisation et les pompes à chaleur, ainsi que leurs goulottes, sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public. Ils peuvent être camouflés par des haies occultantes. Les blocs de climatisation et les pompes à chaleur devront également être à plus de 3,50 m des limites séparatives.
- La création de caves et de sous-sols est interdite si le bâtiment se trouve dans une zone identifiée comme présentant des risques de remontée de nappes (cf. annexe 4).

#### **Article 1AUs 6**

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

*Les dispositions de l'article 1AUs 6 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un guide des plantations peut être consulté à l'annexe 3 du présent règlement.*

#### **OBLIGATION DE PLANTER** (voir détails dans l'annexe 3)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée.
- Les parcelles des nouvelles constructions intégreront au moins 40% d'espaces verts.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les compositions paysagères pourront être composées des essences locales recommandées dans la plaquette « Arbres et haies de Picardie » éditée par le Centre Régional de la Propriété Forestière et disponible en mairie.
- Les haies de thuyas sont interdites.

*Les dispositions de l'article 1AUs 7 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

### **GENERALITES**

Les obligations générales en termes de stationnement sont énoncées dans les dispositions générales du présent règlement.

Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes :

- longitudinal 5.00 x 2.50 m
- en épi 5.00 x 2.50 m
- perpendiculaire 5.00 x 2.50 m

Les dimensions minimales des places de stationnement couvertes de maisons individuelles sont les suivantes :

- 6.00 x 3.00 m

### **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

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

- pour toute construction nouvelle à destination d'habitation ou transformation d'une construction existante ou d'une division en habitation de moins de 150 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement par logement créé ou issu d'une division,
- pour toute construction nouvelle à destination d'habitation ou transformation d'une construction existante ou d'une division en habitation de plus de 150 m<sup>2</sup> : 3 places de stationnement par logement créé ou issu d'une division.
- pour toute construction à destination autre que l'habitation : Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique et de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.

### **Section 3 – Equipement et réseaux**

#### **Article 1AUs 8**

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

*Les dispositions de l'article 1AUs 8 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

##### **I - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

##### **II - Voirie**

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.
- Les voies d'accès doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **Article 1AUs 9**

#### **Desserte par les réseaux**

*Les dispositions de l'article 1AUs 9 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

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

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- A défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage, captage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions

de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire.

## ***II - Assainissement***

### ***1) Eaux usées***

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. La mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif est autorisée uniquement si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### ***2) Eaux pluviales***

- Toute nouvelle construction, ainsi que les extensions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>, doivent justifier d'un système de récupération ou d'infiltration des eaux de pluie.
- Les eaux pluviales seront infiltrées à l'échelle de l'unité foncière, sauf en cas d'impossibilité technique ou d'impacts néfastes sur l'environnement ou la ressource en eau (sols totalement imperméabilisés, pollutions, présence de cavités souterraines...), sous réserve d'une justification solide. Dans ce cas, des solutions alternatives devront être proposées, sans participer à la création ou à l'aggravation du risque de ruissellement.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.
- La réutilisation des eaux pluviales récupérées pour des destinations ne nécessitant pas l'utilisation d'eau potable est recommandée.

## ***III – Electricité et réseaux de télécommunications***

- Il est imposé l'installation de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux permettant le raccordement aux réseaux de communication numérique, excepté en cas d'impossibilité technique justifiée (exemple : risque d'inondation, de remontée de nappes...). Il conviendra de prévoir le raccordement de toute nouvelle construction lorsque le réseau de communication numérique à Très Haut Débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique lorsque celui-ci sera installé.

---

## **TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### ***Caractère et vocation de la zone A***

La **zone A** est une zone agricole qu'il convient de préserver en raison de la qualité agricole des terres et la volonté de maintenir l'activité agricole.

Les habitations situées en zone agricole devront respecter les règles de construction à destination d'habitation de la **zone Ah**.

Afin de tenir compte des sensibilités hydrauliques de certains secteurs de la commune, notamment des risques d'inondation de cave ou de débordement de nappe, un secteur « **Ar** » a été défini, afin d'y appliquer quelques règles spécifiques de protection pour la population. Des caractéristiques techniques sont notamment précisées à l'article A 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

**Section 1 - Destination des constructions, destinations des sols et natures d'activité**

**Article A 1**

**Destinations et sous-destinations**

| Destinations                                     | Sous destinations autorisées                                                | Sous destinations interdites                                                               | Sous destinations autorisées sous conditions |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Exploitation agricole ou forestière              | Exploitation agricole                                                       |                                                                                            |                                              |
|                                                  | Exploitation forestière                                                     |                                                                                            |                                              |
| Habitation                                       |                                                                             |                                                                                            | Logement                                     |
|                                                  |                                                                             | Hébergement                                                                                |                                              |
| Commerce et activités de service                 |                                                                             | Artisanat (sous conditions de nuisances) et commerce de détail                             |                                              |
|                                                  |                                                                             | Restauration                                                                               |                                              |
|                                                  |                                                                             | Commerce de gros                                                                           |                                              |
|                                                  |                                                                             | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                |                                              |
|                                                  |                                                                             | Hôtels                                                                                     |                                              |
|                                                  |                                                                             |                                                                                            | Autres hébergements touristiques             |
|                                                  |                                                                             | Cinéma                                                                                     |                                              |
| Équipement d'intérêt collectif et service public |                                                                             | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés         |                                              |
|                                                  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |                                                                                            |                                              |
|                                                  |                                                                             | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (sous conditions de nuisances) |                                              |
|                                                  |                                                                             | Salles d'art et de spectacles                                                              |                                              |
|                                                  |                                                                             | Équipements sportifs                                                                       |                                              |
|                                                  |                                                                             | Lieux de culte                                                                             |                                              |
|                                                  |                                                                             | Autres équipements recevant du public                                                      |                                              |
| Autres activités des secteurs                    |                                                                             | Entrepôt                                                                                   |                                              |
|                                                  |                                                                             | Bureau                                                                                     |                                              |
|                                                  |                                                                             | Centre de congrès et d'exposition                                                          |                                              |

|               |  |                                    |  |
|---------------|--|------------------------------------|--|
| secondaire ou |  | Industrie                          |  |
| tertiaire     |  | Cuisine dédiée à la vente en ligne |  |

## Article A 2

### Interdiction et limitation de certaines destinations et affectations des sols, constructions et activités

#### *Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- Les terrains de camping et de caravanning soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les stationnements de caravanes et camping-car à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40 m²,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature non liés de manière directe à l'activité existante,

#### *Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après :*

- Les constructions à destination d'habitation, et leurs annexes, directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole implantée à condition qu'elles soient réalisées sur la même unité foncière que le siège d'exploitation.
- Les constructions liées à la diversification des activités agricoles (gîte rural, chambre d'hôte, vente à la ferme, société coopérative agricole...) à condition de ne pas poser de problèmes et de nuisances pour l'environnement et d'être intégré dans le bâtiment existant.
- Les constructions et installations classées ou non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage, sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunications, château d'eau, éoliennes, infrastructures...) et seulement dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- La reconstruction des constructions existantes en cas de sinistre à égalité de plancher hors œuvre.

Dans le secteur Ah :

- Les annexes et extensions sont autorisées pour les habitations existantes avant l'approbation du présent document et pour une surface maximale de 40 m<sup>2</sup>.

|                    |
|--------------------|
| <b>Article A 3</b> |
|--------------------|

**Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

**Article A 4**

**Volumétrie et implantation des constructions**

*Les dispositions de l'article A 4 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions nouvelles seront implantées avec un retrait minimal de :
  - **15 m** par rapport à la limite de la voie desservant la construction, s'il s'agit d'une route départementale ;
  - **10 m** par rapport à la limite de la voie desservant la construction, s'il s'agit d'une route communale ;
  - **5 m** par rapport à la limite de la voie desservant la construction, s'il s'agit d'autres voies et emprises publiques.

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées, soit sur les limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 6 mètres.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres par rapport aux zones Nh et un recul de 15 mètres par rapport aux zones Nr.
- Aucune construction à destination d'habitation ne peut être implantée à moins de 15 mètres des Espaces Boisés Classés.

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

- En secteur Ah, une distance d'au moins 3 m est imposée entre les constructions existantes et les annexes.

**Emprise au sol des constructions**

Non réglementé, hormis pour le secteur Ah où les annexes et extensions autorisées pour les habitations existantes avant l'approbation du PLU ont une surface limitée à 40 m<sup>2</sup>

**Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment.  
Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, acrotères, silos etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.  
La méthode de calcul de la hauteur maximale des constructions est indiquée dans les dispositions générales du présent règlement.
- La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 3 niveaux, soit R+1+C et 12 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions à destinations d'activités agricoles est limitée à 15 mètres au faîtage.
- En secteur Ah :
  - La hauteur des extensions ne doit pas être supérieure à la hauteur de la construction existante ;
  - La hauteur des annexes est limitée à 4 m au faîtage.

#### **Article A 5**

#### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale, paysagère**

*Les dispositions de l'article A 5 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

#### **GENERALITES**

- Afin de préserver l'intérêt du secteur, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - aux sites,
  - aux paysages naturels ou urbains,
  - à la conservation des perspectives monumentales.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, percements, toitures, clôtures) est

admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

- Les charreteries sont autorisées à condition qu'elles soient édifiées en arrière des constructions et ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- **En secteur Ar**, les constructions nouvelles devront être édifiées sur un vide sanitaire ou un radier. Le niveau de plancher bas du rez-de-chaussée des constructions nouvelles devra être surélevé d'au moins 0,40 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux. Cette disposition n'est pas applicable à l'extension et au changement de destination des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, ni aux annexes aux habitations, ni aux bâtiments agricoles s'ils sont autorisés dans la zone. Les sous-sols ou toute pièce à usage principal ou accessoire située en totalité ou partiellement en-dessous du terrain naturel sont interdits. Les piscines enterrées ne sont pas autorisées.

#### **Article A 6**

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

Non réglementé.

#### **Article A 7**

#### **Stationnement**

*Les dispositions de l'article A 7 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

Les obligations générales en termes de stationnement sont énoncées dans les dispositions générales du présent règlement.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique et de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.

**Article A 8****Desserte par les voies publiques ou privées**

*Les dispositions de l'article A 8 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

**I - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- En cas de construction à destination d'habitation, l'accès à celle-ci sera commun à l'accès aux bâtiments d'exploitation.

**II - Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux destinations qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies d'accès doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

**Article A 9****Desserte par les réseaux**

*Les dispositions de l'article A 9 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

**I - Eau potable**

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

- A défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage, captage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire.

*Le raccordement au réseau public d'eau potable n'est pas exigé pour les bâtiments d'activités existant en zone A qui ne nécessitent aucune alimentation en eau potable.*

## **II - Assainissement**

### **1) Eaux usées**

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. La mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif est autorisée uniquement si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.
- A défaut de branchement sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés et adapté au rejet (élevage et activité agricole) avant rejet en milieu naturel.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **2) Eaux pluviales**

- Toute nouvelle construction , ainsi que les extension d'une emprise au sol supérieure ou égale à 30 m², doivent justifier d'un système de récupération ou d'infiltration des eaux de pluie.
- Les eaux pluviales seront infiltrées à l'échelle de l'unité foncière, sauf en cas d'impossibilité technique ou d'impacts néfastes sur l'environnement ou la ressource en eau (sols totalement imperméabilisés, pollutions, présence de cavités souterraines...), sous réserve d'une justification solide. Dans ce cas, des solutions alternatives devront être proposées, sans participer à la création ou à l'aggravation du risque de ruissellement.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.
- La réutilisation des eaux pluviales récupérées pour des destinations ne nécessitant pas l'utilisation d'eau potable est recommandée.

## **III – Electricité et réseaux de télécommunications**

- Il est imposé l'installation de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux permettant le raccordement aux réseaux de communication numérique, excepté en cas d'impossibilité technique justifiée (exemple : risque d'inondation, de remontée de nappes...). Il conviendra de prévoir le raccordement de toute nouvelle construction lorsque le réseau de communication numérique à Très Haut Débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique lorsque celui-ci sera installé.

---

## **TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### ***Caractère et vocation de la zone N***

La **zone N** est constituée par des espaces naturels à protéger en raison de la qualité du site, des paysages et des milieux naturels qui la composent.

Afin de tenir compte des différentes sensibilités écologiques, hydrauliques et urbaines du territoire, plusieurs secteurs sont proposés sur l'ensemble du territoire :

Le secteur « NL » à vocation de loisirs, voué à accueillir un projet d'accrobranche ;

Le secteur « Np » qui correspond au parc urbain du Château de la commune ;

Le secteur « Nh » dont la nature est à dominante humide, et qui correspond à la vallée de la Troesne.

Le secteur « Nr » qui correspond à la zone d'enjeu face au ruissellement.

**Section 1 - Destination des constructions, destinations des sols et natures d'activité**

**Article N 1**

**Destinations et sous-destinations**

| Destinations                                          | Sous destinations autorisées | Sous destinations interdites                                | Sous destinations autorisées sous conditions                                       |
|-------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole ou forestière                   | Exploitation agricole        |                                                             |                                                                                    |
|                                                       | Exploitation forestière      |                                                             |                                                                                    |
| Habitation                                            |                              | Logement                                                    |                                                                                    |
|                                                       |                              | Hébergement                                                 |                                                                                    |
| Commerce et activités de service                      |                              | Artisanat et commerce de détail                             |                                                                                    |
|                                                       |                              | Restauration                                                |                                                                                    |
|                                                       |                              | Commerce de gros                                            |                                                                                    |
|                                                       |                              |                                                             | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        |
|                                                       |                              | Hôtels                                                      |                                                                                    |
|                                                       |                              | Autres hébergements touristiques                            |                                                                                    |
|                                                       |                              | Cinéma                                                      |                                                                                    |
| Équipement d'intérêt collectif et service public      |                              |                                                             | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |
|                                                       |                              |                                                             | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |
|                                                       |                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale |                                                                                    |
|                                                       |                              | Salles d'art et de spectacles                               |                                                                                    |
|                                                       |                              |                                                             | Équipements sportifs                                                               |
|                                                       |                              | Lieux de culte                                              |                                                                                    |
|                                                       |                              | Autres équipements recevant du public                       |                                                                                    |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire |                              | Entrepôt                                                    |                                                                                    |
|                                                       |                              | Bureau                                                      |                                                                                    |
|                                                       |                              | Centre de congrès et d'exposition                           |                                                                                    |
|                                                       |                              | Industrie                                                   |                                                                                    |
|                                                       |                              | Cuisine dédiée à la vente en ligne                          |                                                                                    |

**Article N 2****Interdiction et limitation de certaines destinations et affectations des sols, constructions et activités*****Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :***

Toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article N2.

***Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après :***

Dans le secteur N, sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunications, château d'eau, infrastructures...),
- L'extension ou l'aménagement des équipements publics ou d'intérêt général autorisés,
- Dans les parties non boisées, les abris pour animaux à condition qu'ils s'intègrent au paysage, qu'ils présentent 3 côtés fermés maximum, une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 2,50 mètres.

Pour le secteur Np, sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les locaux techniques.
- Les équipements sportifs et leurs annexes courantes (vestiaires, tribunes, sanitaires...).
- Les aires de jeux et de sports de plein air.
- L'extension des habitations existantes à condition que cette extension ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire, sauf si celui-ci correspond à une vocation d'hébergement.
- L'extension et la création de bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine...) à condition que leur surface au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup>, en une ou plusieurs fois.
- La réparation et l'aménagement des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher nette des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Pour le secteur NL :

- Les constructions, aménagements et installations liées et nécessaires à l'accueil du public en lien avec l'activité d'accrobranche.

Pour les secteurs Nh :

- Toute construction ou aménagement sont interdits dans les zones humides avérées. Il conviendra donc, avant tout projet, de délimiter plus précisément les zones humides selon les règles en vigueur, qui à la date d'approbation du PLU correspond à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. Dans les zones humides avérées, toute construction ou aménagement sont interdits. Dans les zones où les études réglementaires adéquates permettent de conclure à l'absence de zone humide, seules sont autorisées les installations suivantes, sous conditions particulières, qu'il conviendra de justifier par des études environnementales et/ou hydrauliques adéquates :
  - Les abris pour animaux, dans les parties non boisées et non humides, et à condition que leur implantation sur ces zones s'avère nécessaire, qu'ils présentent une surface limitée (20 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum et une hauteur limitée à 2,50 m), qu'ils soient légers, réversibles et démontables, sans fondations ni imperméabilisation des sols, et sous réserve d'absence d'impact environnemental et hydraulique, ainsi que d'une remise en état en fin d'exploitation ;
  - Les installations légères indispensables à la production maraîchère, dans les parties non boisées et non humides, à l'exclusion de toute construction à usage résidentiel, industriel ou commercial, à condition que leur implantation sur ces zones s'avère nécessaire, qu'elles présentent une surface limitée (20 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum et une hauteur limitée à 2,50 m), qu'elles soient réversibles et démontables, sans fondations ni imperméabilisation des sols, et sous réserve d'absence d'impact environnemental et hydraulique, ainsi que d'une remise en état en fin d'exploitation.

Pour les secteurs Nr :

- Toute construction ou aménagement sont interdits pour cause de la nature à risque de ces secteurs vis-à-vis du ruissellement.

**Article N 3**

**Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

**Article N 4**

**Volumétrie et implantation des constructions**

*Les dispositions de l'article N 4 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Non réglementé, hormis pour le secteur Np :

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

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent, par leur implantation, contribuer à maintenir le caractère naturel des sites.
- Hormis pour le secteur NL, un recul de 20 mètres doit être respecté par rapport à tous les massifs boisés repérés au plan de zonage.

Pour le secteur Np :

- Les constructions seront édifiées :
  - Soit en limite séparative,
  - Soit avec un retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

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

Non réglementé, hormis pour le secteur Np :

- La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m ;
- Une distance d'au moins 3 m est imposée entre les constructions existantes et les annexes.

**Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol des installations ne doit pas excéder **10%** de la surface totale.

Pour le secteur Np :

- L'emprise au sol des extensions autorisées ne doit pas excéder **40 m²**, à compter de l'entrée en vigueur du PLU.

Pour le secteur NL :

- L'emprise au sol ne doit pas excéder **10%** de la surface totale de la zone et doit se limiter exclusivement aux besoins des constructions et aménagements autorisés (aires de stationnement, constructions permettant l'accueil...).

### Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, acrotères, silos etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur. La méthode de calcul de la hauteur maximale des constructions est indiquée dans les dispositions générales du présent règlement.

Pour le secteur Np :

- La hauteur des constructions ne peut pas excéder 9 m au faîtage.

*Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.*

Pour le secteur NL :

- La hauteur des constructions ne peut pas excéder 4m au faîtage. Cette règle s'applique uniquement pour les constructions au sol.

## Article N 5

### Qualité urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

*Les dispositions de l'article N 5 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

### GENERALITES

- Afin de préserver l'intérêt du secteur, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - aux sites,
  - aux paysages naturels ou urbains,
  - à la conservation des perspectives monumentales.
- L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, percements, toitures, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- La création de caves et de sous-sols est interdite si le bâtiment se trouve dans une zone identifiée comme présentant des risques de remontée de nappes (cf annexe 4).

## **CLOTURES**

- Les clôtures seront constituées d'une haie sur le mode des haies d'essences forestières doublées ou non d'un grillage.
- Elles devront également permettre la libre circulation de la petite faune en laissant un espace libre d'au moins 30 cm au-dessus du sol et en limitant leur hauteur à 1,20 m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'habitation.
- Les murs pleins sont interdits.
- Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

### **Article N 6**

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

*Les dispositions de l'article N 6 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, ni les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un guide des plantations peut être consulté à l'annexe 3 du présent règlement.*

## **OBLIGATION DE PLANTER**

- Dans les Espaces Boisés Classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Toute implantation de construction doit se faire dans le cadre d'une composition paysagère de l'ensemble à laquelle elle appartient.
- L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée.

## Article N 7

## Stationnement

*Les dispositions de l'article N 7 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

Les obligations générales en termes de stationnement sont énoncées dans les dispositions générales du présent règlement.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique et de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.

Pour le secteur NL :

- Une aire de stationnement perméable est prévue afin d'accueillir le public.

### **Section 3 – Equipement et réseaux**

#### **Article N 8**

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

*Les dispositions de l'article N 8 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

##### **I - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

##### **II - Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux destinations qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies d'accès doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **Article N 9**

#### **Desserte par les réseaux**

*Les dispositions de l'article N 9 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. En revanche, elles ne concernent pas les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone uniquement si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient et que cela ne va pas à l'encontre de la vocation et de l'aspect paysager et architectural de la zone. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 1 du présent règlement.*

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

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- A défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage, captage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit

reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau à destination d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire.

## ***II - Assainissement***

### ***1) Eaux usées***

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. La mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif est autorisée uniquement si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.
- A défaut de branchement sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés et adapté au rejet (élevage et activité agricole) avant rejet en milieu naturel.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### ***2) Eaux pluviales***

- Toute nouvelle construction , ainsi que les extension d'une emprise au sol supérieure ou égale à 30 m², doivent justifier d'un système de récupération ou d'infiltration des eaux de pluie.
- Les eaux pluviales seront infiltrées à l'échelle de l'unité foncière, sauf en cas d'impossibilité technique ou d'impacts néfastes sur l'environnement ou la ressource en eau (sols totalement imperméabilisés, pollutions, présence de cavités souterraines...), sous réserve d'une justification solide. Dans ce cas, des solutions alternatives devront être proposées, sans participer à la création ou à l'aggravation du risque de ruissellement.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.
- La réutilisation des eaux pluviales récupérées pour des destinations ne nécessitant pas l'utilisation d'eau potable est recommandée.

## ***III – Electricité et réseaux de télécommunications***

- Il est imposé l'installation de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux permettant le raccordement aux réseaux de communication numérique, excepté en cas d'impossibilité technique justifiée (exemple : risque d'inondation, de remontée de nappes...). Il conviendra de prévoir le raccordement de toute nouvelle construction lorsque le réseau de communication numérique à Très Haut Débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence

de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique lorsque celui-ci sera installé.

---

## **TITRE 6 – ANNEXE**

---

**ANNEXE 1 : LEXIQUE ARCHITECTURAL ET URBAIN<sup>1</sup>**

**Abris de jardin :** construction légère utilisée pour le petit outillage de jardin.

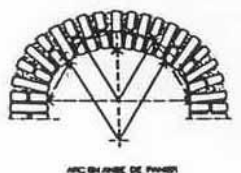
**Abri pour animaux :** bâtiment fermé sur 2 côtés.

**Acrotère :** couronnement placé à la périphérie d'une toiture terrasse.

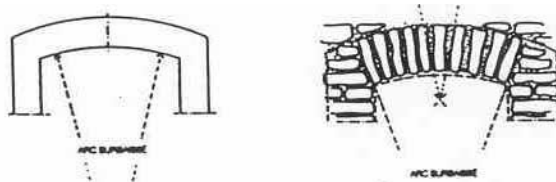
**Allège :** partie de mur sous l'appui d'une fenêtre.

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

**Arc en anse de panier :** arc surbaissé dont les naissances épousent la forme d'une portion de cercle.



**Arc surbaissé :** arc dont la hauteur est inférieure à un demi-cercle.



**Arêtier (de couverture) :** Élément de terre cuite ou de maçonnerie couvrant un angle saillant.



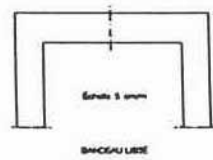
<sup>1</sup> Sources :

*La maison rurale en Ile-de-France* de Pierre Thiébaut – Publications du Moulin de Choiseau, 1995.

*Les maisons paysannes de l'Oise* d'Aline et Raymond Bayar, aux ed : Eyrolles, 1995.

*Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme*, Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 : La modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme, Ministère de la Cohésion des Territoires.

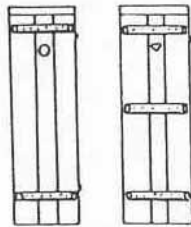
**Bandeau** : Élément de mur étroit et lisse, légèrement saillant, qui va d'un bout à l'autre d'une façade, on peut contourner tout un édifice (ceinture) ou encore encadrer un percement.



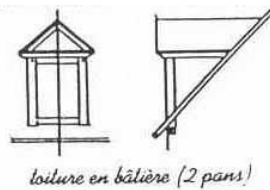
**Bardage** : Habillage d'une paroi verticale généralement en planches de bois ou en tuiles ou métallique.

**Bardeau** : Élément de bois qui peut avoir une certaine longueur. Par extension, nom donné à des éléments de couverture en bois en forme de tuile ou d'ardoise appelés aussi essentes.

**Barre (de volet)** : pièce de bois horizontales, assemblée sur des planches verticales pour les conforter.



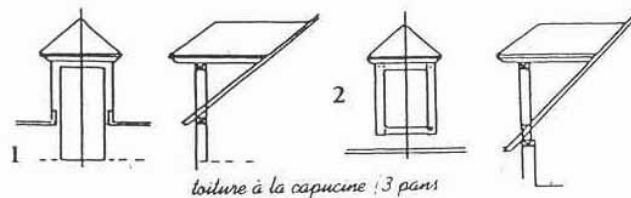
**Bâtière (lucarne en)** : toiture à deux pentes.



**Bâtiment** : Un bâtiment est une construction couverte et close.

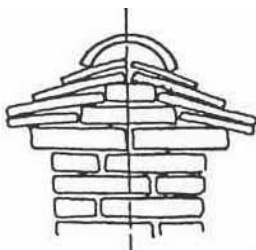
**Beurré (joint)** : Joint plein et incertain recouvrant largement les moellons d'une maçonnerie.

**Capucine (lucarne à la)** : lucarne à trois versants de toitures.



**Chaînage** : ensemble des chaînes ou membres verticales en pierre de taille ou en brique, destinées à consolider un mur.

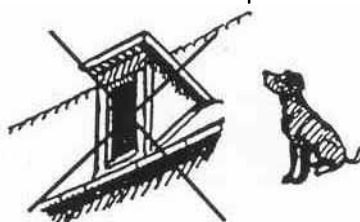
**Chaperon** : petit toit protégeant le faîte d'un mur.



**Charreterie** : Espace couvert, généralement sous forme d'auvent ou d'appentis, destiné principalement au stationnement de véhicules.

**Chaux** : liant aérien provenant de la craie chauffée dans un four à chaux.

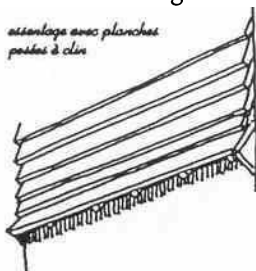
**Chien assis** : Nom donné improprement à une lucarne rampante.



**Claveau** : pierre taillée en coin, utilisée dans la construction d'une plate-bande, d'un arc ou d'une voûte.

**Clef** : Claveau occupant la partie centrale d'une plate-bande, d'un arc ou d'une voûte.

**Clin (de bardage)** : Planche horizontale posée avec un léger recouvrement.



**Comble** : Les combles sont constitués de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment, à condition que le pied droit ne dépasse pas 1,80 mètres. Conformément à l'article R.156-1 du Code de la construction et de l'habitation, si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1,80 mètres, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction (R+1, R+2,...).

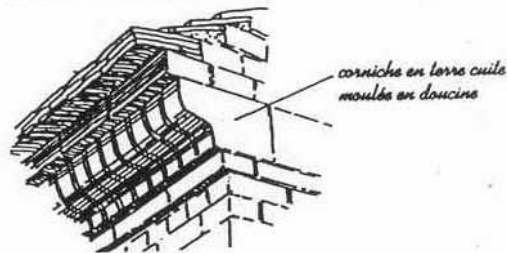
**Construction** : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

**Construction existante** : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la

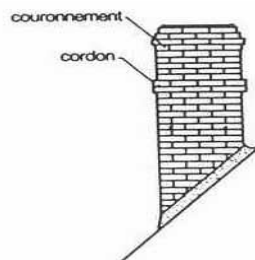
résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Construction principale :** Une construction est considérée comme principale dès lors qu'elle désigne le bâtiment ou l'ensemble immobilier répondant à la vocation de la zone et destiné à recevoir l'usage principal prévu sur une parcelle (habitation, activités...). Elle s'oppose à la "construction annexe" ou "secondaire", qui, elle, complète ou accompagne la construction principale (ex : abri de jardin, garage, piscine...).

**Corniche :** Élément saillant couronnant un corps d'architecture.



**Couronnement (de mur, de pilier, de souche de cheminée) :** partie supérieure, générale saillante.

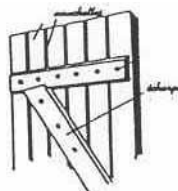


**Croupe :** versant de toiture de forme triangulaire réunissant principaux dits « longs pans ».

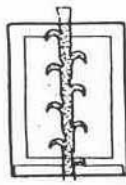


**Débord :** saillie par rapport au nu d'une façade- toiture débordante – toiture en saillie.

**Echarpe :** pièce oblique dans un pan de bois.



**Ecorché :** fer plat ouvragé dont les découpes latérales ont été écartées dans un but défensif.



**Egout (couverture) :** bas de pente du toit où s'égoutte l'eau de pluie. Dernier rang en bas de la couverture.

**Emprise au sol :** L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Enduit :** couche de mortier de chaux ou de plâtre recouvrant un mur, une cloison, un plafond. Est plus nivelé qu'un crépi, lissé à la truelle.

**Extension :** L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Façade :** Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

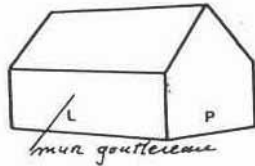
- **Façade principale (ou frontispice) :** Façade du bâtiment principal comportant l'entrée, la porte principale.
- **Façade arrière :** Façade opposée à la façade principale comportant la porte principale, donnant souvent sur le parc, le jardin ou une cour.
- **Façade latérale :** Façade d'une aile, en angle ou en retrait avec la façade du corps de bâtiment principal.

**Faîtage :** Partie la plus élevée à l'intersection de deux versants de toiture.

**Fronton (de lucarne) :** pignon ouvragé à cadre mouluré.



**Gouttereau (mur) ou long pan :** mur recevant l'égout du toit.

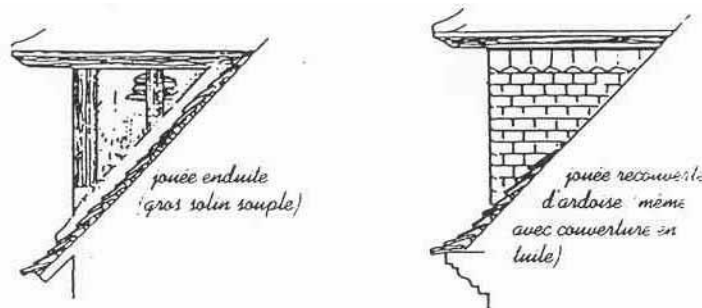


**Gratté :** aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une taloche à pointe ou d'une tranche de truelle.

**Jacobine (lucarne à la) :** lucarne à deux versants de toitures et fronton triangulaire.

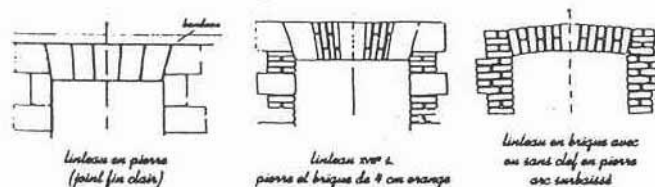


**Joues, jouées (lucarnes) :** partie latérales de chaque côté des lucarnes, souvent recouvertes d'un bardage ou essentage, au moins à l'ouest.

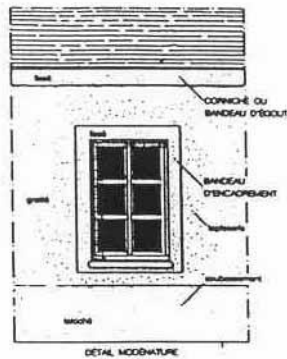


**Limite séparative :** Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Linteau :** traverse reposant sur les deux montants d'une baie.



**Modénature :** ensemble d'éléments de moulure.



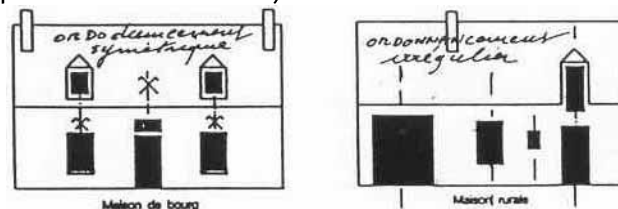
**Modénature riche :** l'ensemble des décors est très ornementé : moulures très travaillées de la corniche, d'un bandeau d'étage, des percements, des chaînages d'angle, de la pilastre, du fronton, du médaillon.

**Modénature sobre :** l'ensemble des décors exprime uniquement la structure de l'édifice (subdivision horizontales : corniche, soubassement, bandeau d'encadrement et d'étage).

**Moellon :** petit bloc de pierre calcaire à peine dégrossi sur une face.

**Nu d'un mur :** surface de ce mur.

**Ordonnement :** composition architecturale rythmée.



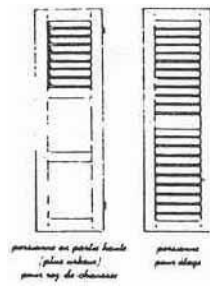
**Outeau :** petite lucarne de ventilation d'un comble de forme souvent triangulaire.



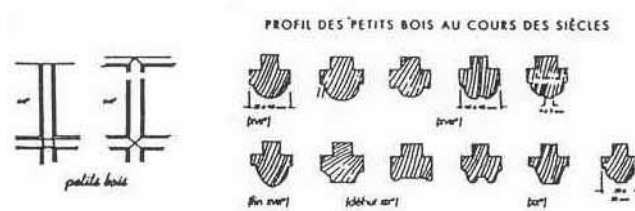
**Parpaing :** pierre qui traverse toute l'épaisseur d'un mur. On en voit le bout de chaque côté.

**Penture (serrurerie) :** pièce de métal fixée sur les portes, volets, assurant leur rotation.

**Persiennes :** se distingue du volet par des lames obliques laissant passer l'air et la lumière.

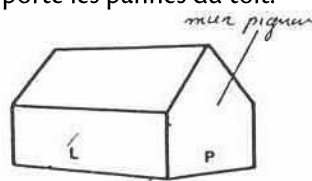


**Petits bois (profil de) :** barres horizontales séparant un vantail de fenêtre en deux, trois, quatre carreaux et plus.

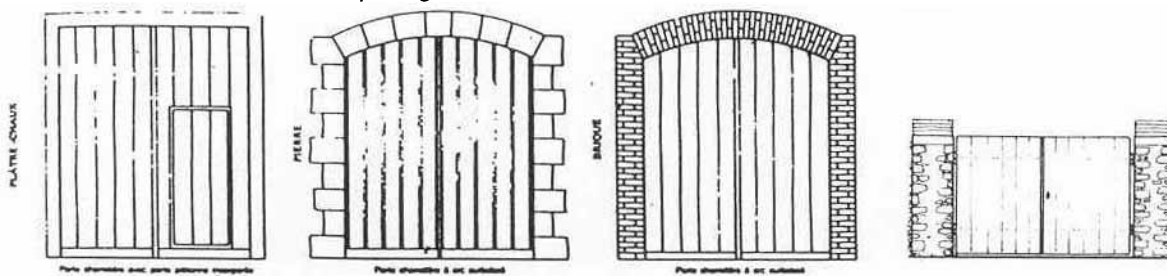


**Pierre de taille :** pierre de dimension importantes aux faces soigneusement dressées.

**Pignon :** partie supérieur d'un mur qui porte les pannes du toit.



**Porte charretière :** destinée au passage des charrettes.



**Rive :** bord latéral d'une toiture.



**Soubassement :** partie inférieure d'une construction.

**Tableaux :** parois latérales encadrant une porte ou une fenêtre.

**Taloché :** aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une planche de bois.

**Véranda :** Construction légère, largement vitrée (minimum 50% de surface vitrée), accolée à une façade.

**Voies et emprises publiques :** La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

**Volumétrie d'un bâtiment :** espace en trois dimension (délimité par la longueur, largeur et hauteur) qu'occupe un bâtiment. Il s'agit de l'enveloppe physique d'un bâtiment déterminé par les murs extérieurs, leur hauteur et la toiture qui recouvre l'ensemble et dont l'unité de mesurer est exprimé en m3.

## ANNEXE 2 : LEXIQUE ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

**Arbre :** Plante ligneuse, feuillue ou résineuse, dont la partie aérienne est constituée du tronc et de la cime, et atteignant, à l'âge adulte une hauteur supérieure à 7 ou 8m.

Le tronc est une tige axiale non ramifiée à la base.

La cime est formée par les ramifications des branches qui se développent au-dessus du tronc, et appelées « ramure ».

Un arbre peut être décrit selon son port et sa hauteur :

- entre 7 et 15 m : arbre de petite taille,
- entre 15 et 20 m : arbre de taille moyenne,
- entre 20 et 40 m : arbre de grande taille,
- plus de 40 m : arbre de très grande taille.

**Arbre de haute tige :** Feuillu dont le tronc est suffisamment élevé pour qu'un homme puisse passer sous son feuillage sans être gêné.

**Arbuste :** Plante ligneuse, feuillue ou résineuse, naturellement ramifiée à la base, qui ne possède ni tronc ni grosses branches, et se compose de nombreuses tiges ligneuses partant de la souche, et dont la hauteur naturelle ne dépasse pas les 2 mètres.

**Bassin de retenue :** Bassin artificiel créé dans le but de retenir les eaux pluviales.

**Bocage :** Paysage rural caractéristique composé de pâtures de petite taille, clôturées par des systèmes de haies (« Haies bocagères »), et souvent ponctuées d'arbres.

**Brise-vent :** Abri constitué par des végétaux, ou un ouvrage vertical, fixe ou mobile, permettant de protéger du vent un végétal, une voie, une construction,...

**Carrefour en étoile :** Carrefour à plus de 4 branches, rayonnant dans toutes les directions.

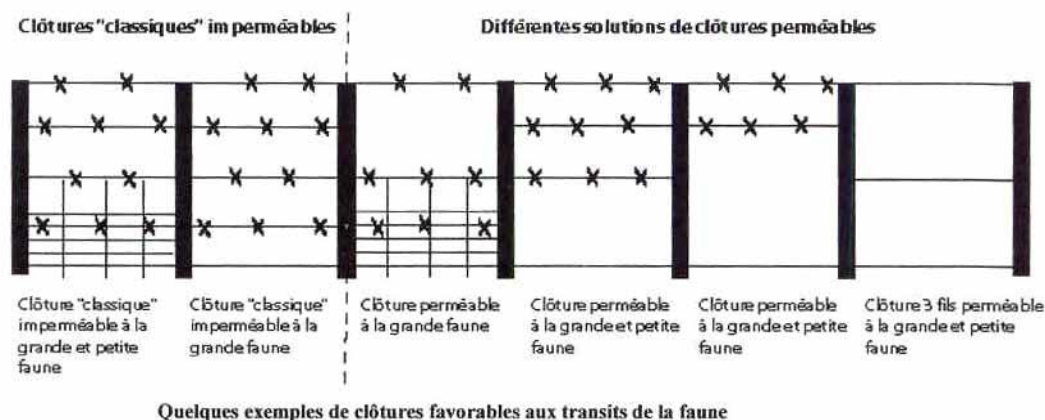
**Charreterie :** Espace couvert, généralement sous forme d'auvent ou d'appentis, destiné principalement au stationnement de véhicules.

**Carrefour en patte d'oie :** Carrefour à trois branches formant ensemble un angle égal ou inférieur à 180.

**Cépée :** Feuillu caractérisé par la présence de plusieurs tiges issues de la souche du sujet, à la suite d'un recépage.

**Clôture :** Élément de fermeture complète ou partielle d'un terrain.

**Clôture perméable :** Clôture permettant le passage de la petite et/ ou de la grande faune, en particulier dans le cas de corridors écologiques.



**Composition paysagère :** Composition de l'espace qui inclut les éléments végétaux et minéraux.

**Composition végétale :** Composition de l'espace qui inclut les éléments végétaux.

**Corridor écologique :** Toute espèce s'organise en populations plus ou moins connectées les unes aux autres en fonction de sa niche écologique et des caractéristiques du milieu. En limite de niche écologique, la survie, la croissance et le succès de reproduction des individus est plus faible. Une population isolée soumise à des conditions extrêmes (catastrophes climatiques, modifications de pratiques humaines...) peut être amenée à disparaître. La survie d'une espèce dépend alors de ses capacités de colonisation de nouveaux territoires et d'extension de sa population. Beaucoup d'espèces animales ont une phase de déplacement et de recherche de nouveaux territoires dans leur comportement. De même les espèces végétales ont élaboré des modes de dissémination variés: par les airs (oiseaux, insectes, graines munies d'aigrettes ou d'ailes...), grâce à des animaux supports (parasites, graines à crochets...), par déplacement terrestre ou aquatique (la plupart des animaux), ou par colonisation de proche en proche à travers des habitats qui peuvent être peu favorables. Ces deux derniers modes de colonisation font appel aux notions de corridors et de réseau écologiques.

**Couvert :** ensemble des parties boisées d'un jardin.

**Elagage :** taille effectuée sur un végétal forestier adulte, consistant à couper certaines branches, malades, mal placées ou superflues pour limiter son développement, ou stimuler sa vigueur, préserver ou recréer sa forme.

**Elagage doux :** méthode d'élagage destinée à préserver au maximum la silhouette de l'arbre et son intégrité biologique par des interventions limitées en utilisant la systématique du tire sève.

**Espace vert :** espace public urbain planté de végétaux, sans clôture et de forme indéterminée, destiné aux loisirs.

**Exposition :** caractéristique de l'ensoleillement d'un site, déterminée en fonction du climat, des points cardinaux, du relief, et des vents dominants. Les contraintes liées à l'exposition peuvent être améliorées par le drainage, l'arrosage, ou une protection quelconque. L'exposition caractérise aussi le type de végétation que l'on trouvera sur un site.

**Fastigiés :** en forme de fuseau, érigée (exemples : cyprès, thuyas, peupliers d'Italie...).

**Fossé :** tranchée marquant une limite et empêchant le passage. Le fossé peut être sec ou en eau, selon la destination et la saison.

La deuxième fonction du fossé est le drainage des espaces qu'il délimite.

**Futaie :** Couvert constitué de feuillus ou résineux obtenus par reproduction sexuée ou par semis, qui présentent un tronc long et dégagé.

La futaie irrégulière comporte sur une même parcelle des arbres forestiers d'âges variés.

La futaie jardinée est une futaie irrégulière présentant un mélange équilibré d'arbres de tous âges et dans laquelle les arbres forestiers sont groupés par pied et les ramures étagées dans l'espace. Les arbres sont exploités selon leur diamètre et non selon leur âge.

La futaie régulière présente des arbres forestiers d'âge identique où les survivants des coupes successives vieillissent jusqu'à exploitation.

**Haie :** Clôture de hauteur variée formée d'arbres, d'arbustes, d'épines, ou de branchages.

La haie vive est constituée par des arbrisseaux ou des arbustes de basse tige épineux, taillés de façon à présenter une surface défensive.

La haie sèche est constituée par des arbres de basse tige morts ou des branchages (brandes,...), taillés de façon homogène.

**Haie libre :** Haie non taillée.

**Herbacée :** Végétal dont les tiges sont souples, peu ligneuses, généralement vertes et de consistance proche de celle des feuilles. Le végétal herbacé est appelé « Vivace » lorsqu'il vit plus de 2 années.

**Jardin potager :** Jardin d'utilité ou partie d'un jardin consacrée à la culture de plantes potagères.

**Mail :** Double alignement d'arbres taillés en rideaux, encadrant une allée de promenade.

**Point focal :** Repère visuel fortement présent visuellement dans le paysage.

**Point noir paysager :** Élément paysager particulièrement inesthétique ou remarquablement mal intégré au paysage environnant.

**Point noir de sécurité :** Site particulièrement accidentogène.

**Recepage :** Taille de formation ou de rajeunissement consistant à couper à la base la tige d'un végétal ligneux pour favoriser la pousse de nouvelles tiges issues de la souche pour créer une cépée.

**Relief naturel :** Relief du terrain avant son aménagement.

**Rideau :** Palissade de verdure constituée par les ramures taillées d'un alignement d'arbres de haute tige à tronc apparent.

**Série :** Modèle de végétation exprimant l'évolution, par stades successifs, d'une couverture végétale en un même site.

**Taillis :** Couvert constitué généralement de feuillus obtenus par recépage et multiplication végétative (rejets, drageons, marcottes,...).

**Taillis sous futaie :** Couvert composé conjointement de taillis et de futaie.

**Terrasse :** Terre-plein d'une levée de terre mettant de niveau un terrain en pente.

**Trame verte :** désigne les formations végétales et leurs constitutions dans le cadre d'une organisation spatiale.

**Végétal de forme libre :** Végétal ligneux ou herbacé dont la forme peut être naturelle ou résulter de diverses tailles de formation ou d'entretien afin qu'il conserve sa forme naturelle.

**Végétal d'ornement :** Plante ligneuse ou végétal herbacé, utilisée pour son caractère esthétique. Il est choisi pour son aspect, son port, mais également selon d'autres critères visuels ou olfactifs.

**Végétation :** Ensemble des végétaux vivant en un même lieu. Le climax est l'état d'équilibre de l'ensemble des végétaux dans un milieu donné (sol et climat) tendant à une production optimale de la biomasse.

**Végétal indigène ou végétal local :** Végétal poussant de manière spontanée dans un pays ou une région, à l'opposé du végétal exotique. Un végétal spontané croît spontanément sans avoir été semé ou planté, il est adapté aux conditions écologiques de l'aire biogéographique.

## ANNEXE 3 : PLANTATIONS

### Tiges forestières locales et acclimatées

- |            |                    |                                 |
|------------|--------------------|---------------------------------|
| • tilleuls | • chênes           | • pin laricio                   |
| • frêne    | • peupliers        | • saules (marsault, blanc, ...) |
| • charme   | • érable sycomore  | • aulnes                        |
| • merisier | • érable plane     | • châtaignier                   |
| • hêtre    | • érable champêtre |                                 |
| • bouleaux | • pin sylvestre    |                                 |

### Arbustes locaux

- |                       |                    |              |
|-----------------------|--------------------|--------------|
| • genévrier commun    | • cytise           | • buis       |
| • cerisier à grappes  | • troëne           | • prunellier |
| • érable champêtre    | • lilas            | • houx       |
| • charme commun       | • noisetier        | • néflier    |
| • cornouiller sanguin | • viorne obier     | • if         |
| • cornouiller mâle    | • viorne mancienne |              |

### Haie végétale - exemple

|          |         |        |             |   |
|----------|---------|--------|-------------|---|
| 1        | 3       | 1      | 3           | 1 |
| x        | x       | x      | x           | x |
|          | x       | x      | x           | x |
|          | 2       | 4      | 2           | 4 |
| 1-charme | 2-hêtre | 3-houx | 4-noisetier |   |

### Petit brise vent - exemple

|                    |                  |          |          |   |
|--------------------|------------------|----------|----------|---|
| 1                  | 3                | 1        | 3        | 1 |
| x                  | x                | x        | x        | x |
|                    | x                | x        | x        | x |
|                    | 2                | 4        | 2        | 4 |
| 1-érable champêtre | 2-prunus spinosa | 3-troëne | 4-charme |   |

### Bande boisée - exemple

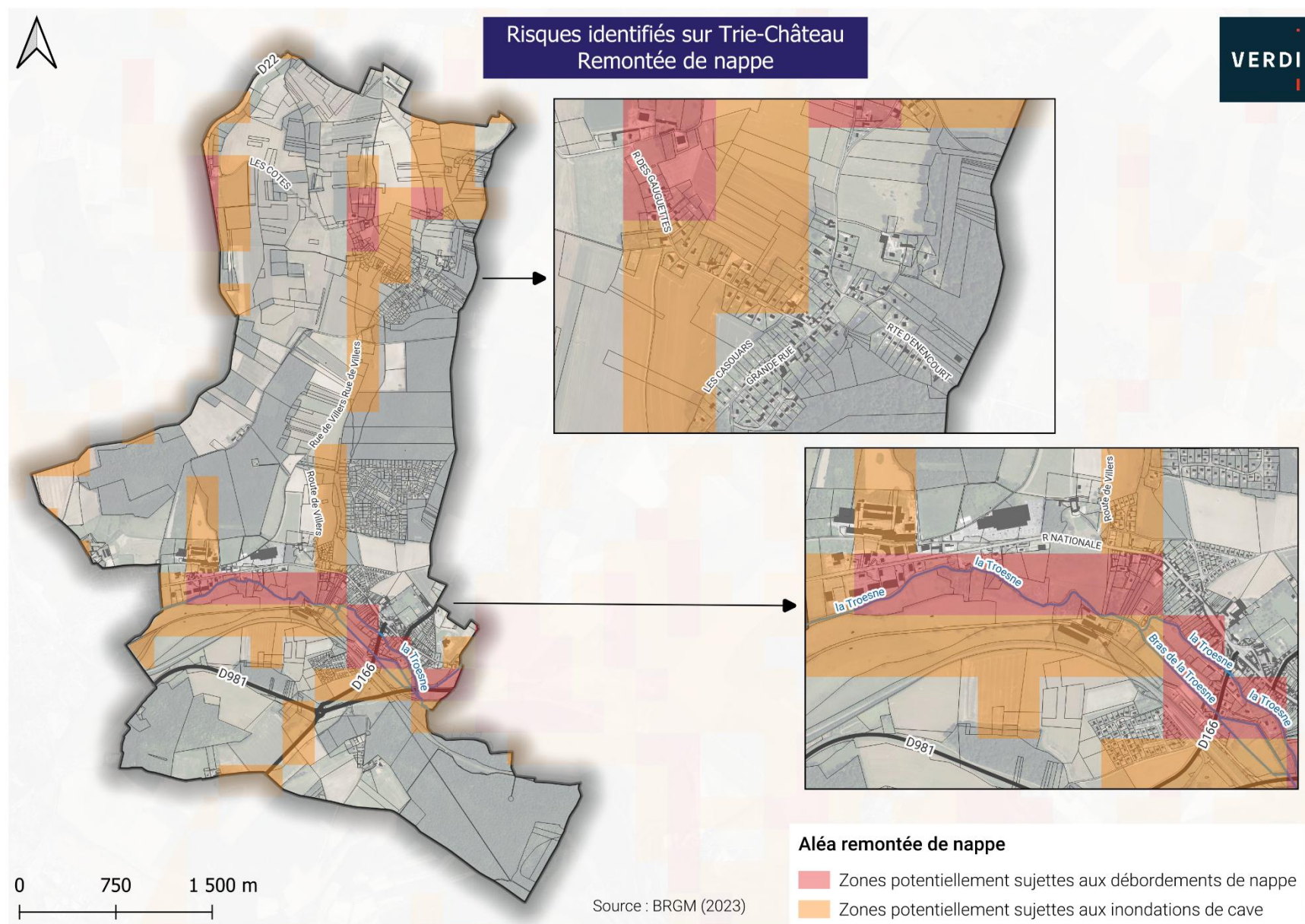
|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 3 | 2 | 3 | 2 | 3 | 1 | 3 | 2 | 3 | 2 | 3 |
| x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
|   | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
|   | 2 | 3 | 1 | 3 | 2 | 3 | 2 | 3 | 1 | 3 | 2 |

1-arbre de haut-jet (ex: tilleul, érable sycomore, ...) - écartement : 6 mètres

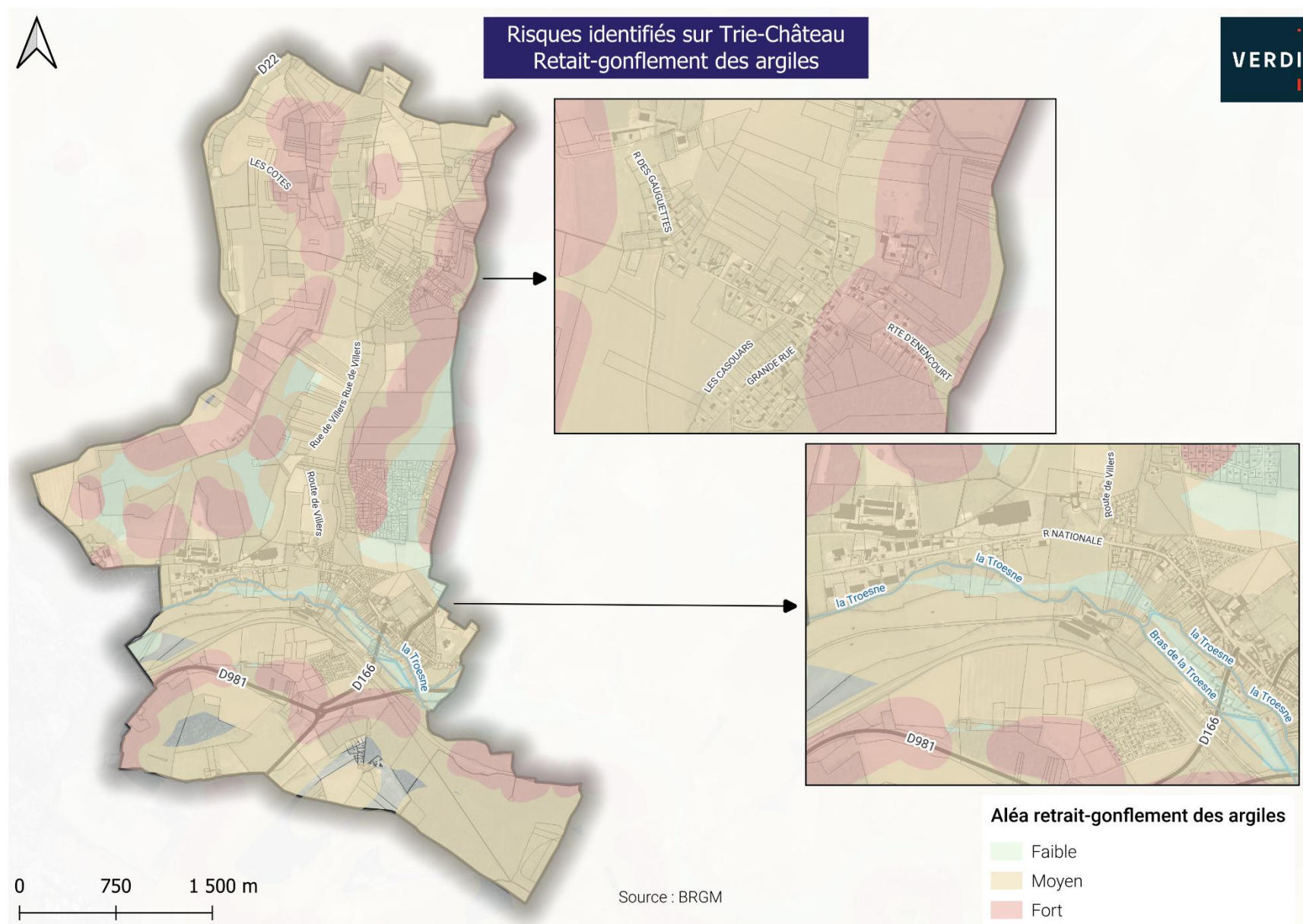
2-cépée (ex: saule noisetier, érable champêtre, ...) - écartement : 2 à 3 mètres

3-bourrage par arbustes (ex: troëne, cornouiller, lilas,...) - écartement : 1 mètre

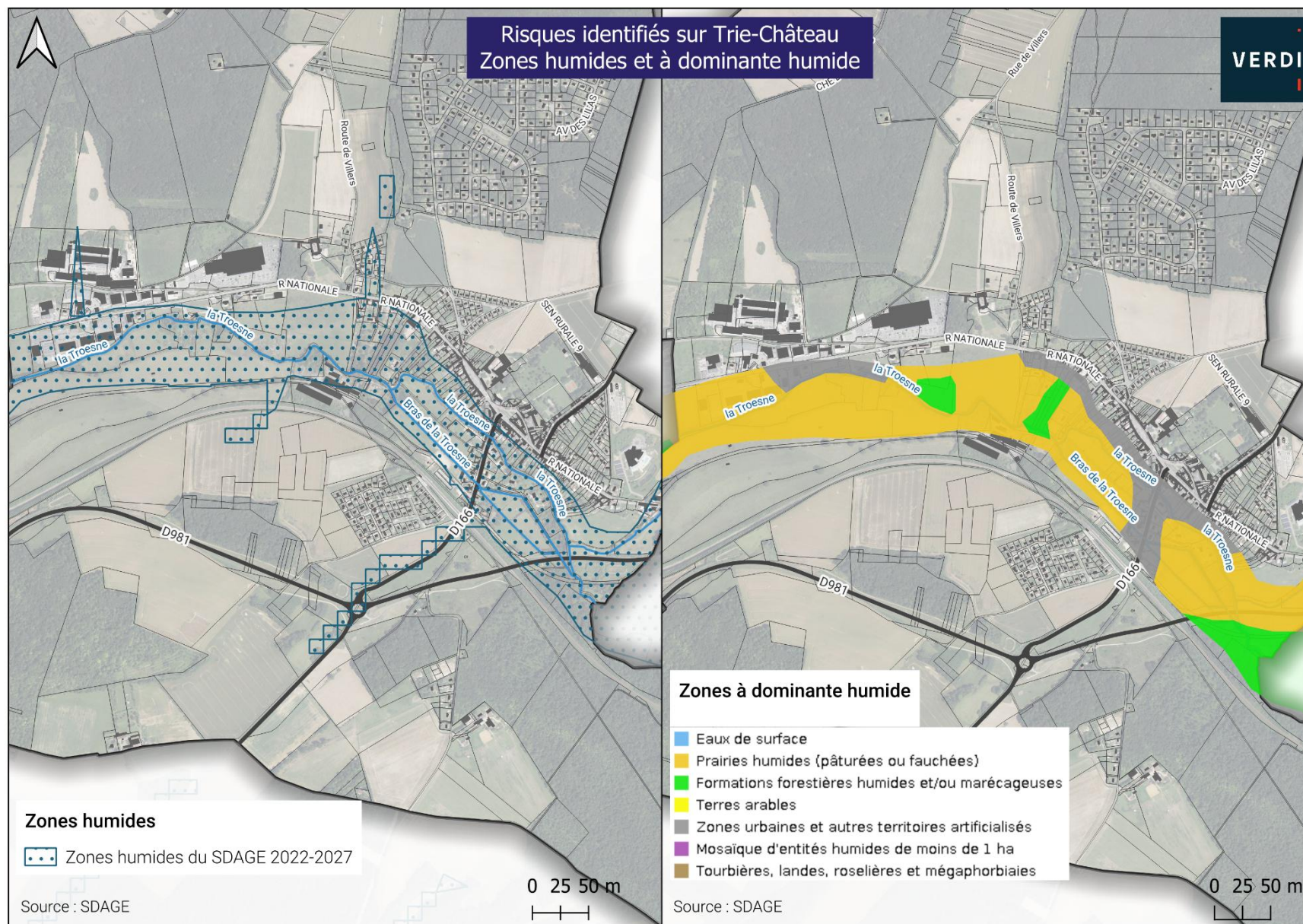
## ANNEXE 4 : ALEA REMONTEE DE NAPPE



## ANNEXE 5 : ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



## ANNEXE 6 : ZONES HUMIDES ET A DOMINANTE HUMIDE



## ANNEXE 7 : ALEA RUISSELLEMENT

