

**Commune de**  
**TRIE-LA-VILLE**

**PLAN LOCAL**  
**D'URBANISME**

**APPROBATION**

Vu pour être annexé à la  
délibération en date du :  
07 DEC. 2020

**5a**

**RÈGLEMENT ECRIT**

**SOMMAIRE**

	Page
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>2</b>
A - EFFETS DU PLU.....	3
B - REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME .....	7
C - CONTENU DU REGLEMENT DU PLU .....	15
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>17</b>
ZONE UA .....	18
ZONE UB .....	26
ZONE UD .....	37
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER .....</b>	<b>48</b>
ZONE 1AUh .....	49
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>58</b>
ZONE A.....	59
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE ...</b>	<b>68</b>
ZONE N.....	69
<b>ANNEXES 78</b>	
ANNEXE 1 Eléments architecturaux protégés .....	79
ANNEXE 2 Nuancier de la Charte architecturale du Vexin Thelle.....	85
ANNEXE 3 Arbres et usage (CAUE 60).....	87

## **TITRE I -**

# **Dispositions générales**

## **A - EFFETS DU PLU**

---

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

- a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-2 à R. 111-51 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à R. 111-27, et R. 111-31 à R. 111-51 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rattaché dans le chapitre « B - Règlement national d'urbanisme »).
- b) Aux termes de l'article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme « à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan ».
- c) Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes, ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent, figurent dans les annexes au Plan Local d'Urbanisme.

### **PORTEES DU REGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

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

### **PERMIS DE DEMOLIR**

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 Plan Local d'Urbanisme dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

### **DIVISION ET REGLES APPLICABLES**

Conformément aux dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles du présent règlement sont applicables aux terrains ou lots résultants d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division (en propriété ou en jouissance). Les règles du PLU ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

### **EDIFICATION DE CLOTURES**

En application de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire).

## **RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

*Extraits du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 01 février 2017)*

### Article L. 152-1

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

### Article L. 152-2

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. »

## **DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME**

*Extraits du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 01 février 2017)*

### Article L. 152-3

« Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

### Article L. 152-4

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

Article L. 152-5

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L.631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. »

Article L. 152-6

« Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au septième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

- 1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;
- 2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;
- 3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un

*immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;*

*4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;*

*5° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.*

*Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L.611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 % . »*

## **B - REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME**

### Extraits du Code de l'Urbanisme

#### **PARTIE LEGISLATIVE**

##### Article L. 111-1

« Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire. Toutefois :

1° Les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;

2° Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable. »

##### Article L. 111-2

« Un décret en Conseil d'Etat précise les dispositions du règlement national d'urbanisme et prévoit les conditions et les procédures dans lesquelles l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut accorder des dérogations aux règles édictées par ce règlement. »

\*\*\*

#### **Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements**

##### Article L. 111-6

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

##### Article L. 111-7

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public. »

##### Article L. 111-8

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

##### Article L. 111-9

« Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

##### Article L. 111-10

« Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée. »

##### Article L. 111-11

« 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'aménager 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. Les deux

premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme. »

#### Article L. 111-12

« Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contractuelles contraires, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions. »

#### Article L. 111-13

« Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables à ces voies, notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains, sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par décret en Conseil d'Etat. »

\*\*\*

### **Densité et reconstruction des constructions**

#### Article L. 111-14

« Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

#### Article L. 111-15

« 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. »

\*\*\*

### **Performances environnementales et énergétiques**

#### Article L. 111-16

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

#### Article L. 111-17

« Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L.331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L.151-18 et L.151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

Article L. 111-18

« Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une motivation particulière. »

\*\*\*

**Réalisation d'aires de stationnement**

Article L. 111-19

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

Article L. 111-20

« Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. »

Article L. 111-21

« Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000. »

**PARTIE REGLEMENTAIRE**

\*\*\*

**Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique**

Article L. 111-23

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme 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. »

\*\*\*

**Mixité sociale et fonctionnelle**

Article L. 111-24

« Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social. L'autorité administrative compétente de l'Etat, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération. »

\*\*\*

**Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes**

Article L. 111-25

« Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions dans lesquelles peuvent être installées ou implantées des caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs. Ce décret détermine les catégories de terrains aménagés sur lesquels les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs peuvent être installées ou implantées ainsi que les dérogations aux règles qu'il fixe en vue de permettre le relogement provisoire des personnes victimes de catastrophes. »

Article R. 111-1

« Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet

d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

2° Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. »

\*\*\*

### **Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements**

#### Article R. 111-2

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

#### Article R. 111-4

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

#### Article R. 111-20

« Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

\*\*\*

### **Densité et reconstruction des constructions**

#### Article R. 111-21

« La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »

#### Article R. 111-22

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

\*\*\*

### **Performances environnementales et énergétiques**

#### Article R. 111-23

« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils. »

#### Article R. 111-24

« La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

\*\*\*

### **Réalisation d'aires de stationnement**

#### Article R. 111-25

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

\*\*\*

### **Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique**

#### Article R. 111-26

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

#### Article R. 111-27

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

\*\*\*

### **Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes**

#### Article R. 111-31

« Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

#### Article R. 111-32

« Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »

#### Article R. 111-33

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en

application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits et ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions prévues à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ainsi que dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou, lorsqu'elles subsistent, dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et dans les zones de protection mentionnées à l'article L. 642-9 du code du patrimoine, établies sur le fondement des articles 17 à 20 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

#### Article R. 111-34

« La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation. »

#### Article R. 111-35

« Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages,

d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7. »

#### Article R. 111-36

« Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. »

#### Article R. 111-37

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »

#### Article R. 111-38

« Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. »

#### Article R. 111-39

« Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Article R. 111-40

« En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Article R. 111-41

« Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

Article R. 111-42

« Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

Article R. 111-43

« Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Article R. 111-44

« Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Article R. 111-45

« Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23. »

Article R. 111-46

« Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique. »

Article R. 111-47

« Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »

Article R. 111-48

« L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier. »

Article R. 111-49

« L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »

Article R. 111-50

« Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

\*\*\*

**Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**Article R. 111-51

« Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

## C - CONTENU DU REGLEMENT DU PLU

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Trie-la-Ville. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°5a) et le règlement graphique (documents n°5b et 5c).

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zone agricole (indicatif A) et en zone naturelle et forestière (N); leurs délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones). Le territoire est ainsi divisé en :

**Zones urbaines :** (en application de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme)

↳ Zone UA : zone urbaine remarquable correspondant au château et à ses dépendances.

↳ Zone UB : zone urbaine mixte correspondant aux parties les plus anciennes du bourg. La zone UB couvre la partie originelle du village (rue de l'Eglise, des Hirondelles et d'Enencourt) dans laquelle le bâti ancien est prédominant.

La zone UB accueille principalement de l'habitat, des équipements publics et ponctuellement des activités artisanales.

↳ Zone UD : zone urbaine d'habitat de type pavillonnaire correspondant aux extensions urbaines du bourg.

Cette zone couvre les lotissements situés aux entrées nord, sud-est et sud-ouest du village.

**Zones à urbaniser :** (en application de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme)

↳ Zone 1AUh : zone urbanisable dès l'approbation du PLU, à vocation principale d'habitat. La zone 1AUh se situe à l'entrée nord du village (rue d'Enencourt).

**Zone agricole :** (en application de l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme)

↳ Zone A : zone protégée en raison de la valeur agricole des terres ; la zone agricole couvre les versants doux des vallées de l'Aunette et de la Troësne.

**Zone naturelle et forestière:** (en application de l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme)

↳ Zone N : zone protégée en raison de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages ; la zone N est protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages. Ce classement concerne les massifs boisés (les bois de Villers et de la Garenne), les fonds de vallées (correspondant à la zone à dominante humide) et les versants abrupts des vallées de l'Aunette et de la Troësne. Elle comprend trois secteurs spécifiques :

- secteur Nch (château), ce classement concerne le parc du château.
- secteur Nep (équipements publics), destiné à l'accueil d'équipements de loisirs.
- secteur Np (paysager), ce classement couvre les fonds de parcelles, à dominante arborée, des propriétés desservies par les rues d'Enencourt et de l'Eglise.

**En outre, les documents graphiques font apparaître :**

- les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4),
- les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,
- les murs à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- le patrimoine bâti (porte charretière, château) à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les boisements à protéger au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme (espaces boisés classés),
- les boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les alignements d'arbres et d'arbustes à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les sections de voie ne pouvant pas constituer un accès à de nouvelles constructions,
- des dispositions particulières d'implantation.

## **TITRE II -**

# **Dispositions applicables aux zones urbaines**

## **ZONE UA**

### Caractère de la zone

Zone urbaine remarquable correspondant au château et à ses dépendances.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA**

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

**Est interdit :**

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

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

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

- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...).
- l'extension des constructions à usage d'habitation, à l'exclusion du château.
- les gîtes, chambres d'hôtes, hôtels, restaurants ou bureaux, dès lors qu'ils résultent d'un changement de destination et que leur surface cumulée ne dépasse pas 50 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU.
- les équipements d'infrastructure (voirie, réseaux divers, transport, ...).
- la réfection, l'adaptation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

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

#### **I - Accès**

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

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

Les principes énoncés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4) devront être respectés.

#### **II - Voirie**

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

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

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

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

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

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel ou, dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, vers le réseau public.

### **III - Electricité – téléphone - télédistribution**

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

## **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

Le long des sections identifiées au plan faisant l'objet de dispositions particulières d'implantation, le front bâti doit être conservé.

En cas de démolition en partie ou en totalité, la nouvelle construction sera édifiée à l'alignement. Le retrait est autorisé uniquement, si les constructions seront édifiées en limite séparative, ou accolées ou en extension d'une construction existante.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

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

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative, ou accolées ou en extension d'une construction existante.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface totale du terrain.

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

Définition de la hauteur au faîtage :

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

En cas d'extension d'un bâtiment, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

La hauteur maximale des bâtiments annexes autorisés est limitée à 6 m au faîtage.

La hauteur maximale des abris de jardin (annexes de moins de 5 m<sup>2</sup>) est limitée à 2,50 m au faîtage.

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

### **GENERALITE**

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

### **ASPECT**

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

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

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

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

Ces règles ci-dessus ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux modifications poursuivant un objectif de réduction de la consommation énergétique des bâtiments.

Il est recommandé de consulter la charte architecturale du Vexin-Thelle disponible en mairie.

## FACADES

### • **Matériaux**

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

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

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe.

Lorsque la construction est réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouverts, l'uniformité de la façade pourra également être rompue par l'apparition d'autres éléments d'architecture ou modénatures de types : soubassement, chaînages d'angles, bandeau, corniche, etc. réalisés à partir de brique en terre cuite ou de parements d'aspect similaire.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Les annexes de moins de 5 m<sup>2</sup> (abris de jardin) seront constituées en bois.

### • **Ouvertures**

Les ouvertures vitrées situées sur la façade avant des constructions à usage d'habitation seront plus hautes que larges ( $H \geq L \times 1,5$ ).

Les baies de la façade principale devront respecter l'ordonnancement des ouvertures.

Les principes énoncés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4) devront être respectés.

## MENUISERIES

Les menuiseries (volets, portes de garage) des constructions à usage d'habitation seront en bois, en PVC ou en aluminium, et respecteront les couleurs du nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe.

L'emploi de la lasure n'est pas admis.

Les volets des constructions à usage d'habitation seront battants, sans écharpe.

Les volets roulants sont autorisés à condition que :

- le coffre ne soit pas disposé en saillie sur la façade de la construction et soit dissimulé par des lambrequins,
- les volets battants, s'ils existent, soient maintenus

## TOITURES

### • **Pentes et versants**

Les toitures des habitations et des annexes comporteront au minimum 2 versants, inclinés dont la pente sera comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux vérandas,
- aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- aux bâtiments annexes spécifiques (spa, abri de piscine, etc.),
- aux extensions, dans le prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux annexes contiguës aux limites séparatives ou à l'habitation.

Les toitures des annexes devront être constituées d'un versant si elles sont adossées à une construction ou à une limite séparative, ou de deux versants dans les autres cas.

### • **Couverture**

Les couvertures des habitations seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques imitation tuiles plates de couleur brun, d'ardoises ou de zinc.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux vérandas,
- aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 5 m<sup>2</sup> (abri de jardin),
- aux bâtiments annexes spécifiques (spa, abri de piscine, etc.),
- en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

La couverture des abris de jardin doit être composée de deux pentes et réalisée en tuiles ou en tôle galvanisée imitation tuiles de teinte foncée (lauze, gris graphite, vert bronze, ardoise, rouge tuile, etc.).

### • **Ouvertures**

Les ouvertures en toiture des habitations seront de type lucarnes à 2 pentes, 3 pentes ou pendantes. Les châssis de toit basculants et les tabatières ne sont pas autorisés sur la façade visible de la voie qui dessert ladite construction.

### • **Panneaux photovoltaïques**

L'utilisation de panneaux photovoltaïques n'est pas autorisée.

## CLOTURES

Les clôtures sur voie publique seront composées d'un mur plein d'une hauteur de 3 m. Les murs seront faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

## PROTECTIONS PARTICULIERES

### • **Le Château**

Le château identifié au règlement graphique (plan n°5c) est protégé en tant qu'élément du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Seules les restaurations sont autorisées.

Il doit être conservé et réparé en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre calcaire, ardoise, maintien des volets battants, maintien des fenêtres traditionnelles – 2 vantaux et 6 carreaux).

Il pourra être dérogé aux dispositions ci-dessus uniquement pour les installations nécessaires à la sécurité, la défense contre l'incendie, la protection civile et à l'accessibilité des PMR à condition que leur intégration au bâtiment soit recherchée.

Les ouvertures en toiture de type lucarne sont autorisées, à condition qu'elles respectent l'ordonnancement des ouvertures existantes en façade.

### • **Les boisements à protéger**

Les boisements identifiés au règlement graphique (plan n°5b) sont protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les travaux d'entretien sont autorisés. Les défrichements (y compris avec dessouchage) sont autorisés à condition que le terrain soit replanté.

## ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recrée sur le terrain.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - . 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.
- pour les gîtes ruraux,
  - . 1 place de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux,
  - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

- pour les hôtels et les restaurants,
  - . 1 place de stationnement par chambre,
  - . 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur.

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

Les plantations réalisées devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

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

Sans objet.

### **ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

## **ZONE UB**

### Caractère de la zone

Zone urbaine mixte correspondant aux parties les plus anciennes du bourg. La zone UB couvre la partie originelle du village (rue de l'Eglise, des Hirondelles et d'Enencourt) dans laquelle le bâti ancien est prédominant et majoritairement à l'alignement.

La zone UB accueille principalement de l'habitat, des équipements publics et ponctuellement des activités artisanales.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

---

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

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

- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.
- les constructions et installations à usage d'industrie et d'entrepôt.
- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, les garages collectifs de caravanes.

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

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

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

- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension 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.
- 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 à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

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

### **I - Accès**

*Rappel* : la notion d'accès direct s'entend pour un terrain bordé par une voie ouverte à la circulation publique, à l'exclusion de toute servitude de passage, cour commune ou accès par un fonds voisin qui permettraient d'accéder à ladite voie.

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

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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

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

Les accès aux nouvelles constructions à partir des sections de voie indiquées au plan (n°5c) sont interdits (rue Golin, RD 166 et c.r.n°1).

### **II - Voirie**

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

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

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

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

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### **1 . Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

## **2 . Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel ou, dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, vers le réseau public.

## **III - Electricité – téléphone - télédistribution**

En cas de réalisation d'une voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

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

Sans objet.

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

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 6 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'adaptation, de modification, de réfection ou d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,...).

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en pierre ou en brique),
- lorsqu'il s'agit d'une annexe à la construction principale dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

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

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial,
- aux annexes de moins de 5 m<sup>2</sup> (abris de jardin),
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifie.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 10 m des berges du cours d'eau.

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

Les bâtiments annexes (garage, bûcher, remise, abri de jardin, ...) devront être édifiés en arrière des habitations ou accolés à celles-ci.

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

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m<sup>2</sup> au total, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Définition de la hauteur au faîtage :

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

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

La hauteur maximale des bâtiments annexes autorisés est limitée à 5 m au faîtage.

La hauteur maximale des abris de jardin (annexes de moins de 5 m<sup>2</sup>) est limitée à 2,50 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité est limitée à 12 m au faîtage.

Pour les extensions ou les aménagements des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

### **GENERALITE**

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

### **ASPECT**

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

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

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

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

Ces règles ci-dessus ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux modifications poursuivant un objectif de réduction de la consommation énergétique des bâtiments.

Il est recommandé de consulter la charte architecturale du Vexin-Thelle disponible en mairie.

### **FACADES**

#### **• Matériaux**

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

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

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe.

Lorsque la construction est réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouverts, l'uniformité de la façade pourra également être rompue par l'apparition d'autres éléments d'architecture ou modénatures de types : soubassement, chaînages d'angles, bandeau, corniche, etc. réalisés à partir de pierre calcaire ou de parements d'aspect similaire.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Les annexes de moins de 5 m<sup>2</sup> (abris de jardin) seront constituées en bois.

#### • **Ouvertures**

Les ouvertures vitrées situées sur la façade avant des constructions à usage d'habitation seront plus hautes que larges ( $H \geq L \times 1,5$ ).

Les baies de la façade principale devront respecter l'ordonnancement des ouvertures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux vitrines de commerce,
- aux petites ouvertures dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,60 m x 0,60 m.

Les dimensions des ouvertures des annexes seront celles généralement utilisées pour éclairer, à l'exclusion de toute baie vitrée et porte-fenêtre.

#### SOUS-SOLS

Les sous-sols enterrés sont interdits.

#### MENUISERIES

Les menuiseries (volets, portes de garage) des constructions à usage d'habitation seront en bois, en PVC ou en aluminium, et respecteront les couleurs du nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe.

L'emploi de la lasure n'est pas admis.

Les volets des constructions à usage d'habitation seront battants, sans écharpe.

Les volets roulants sont autorisés à condition que :

- le coffre ne soit pas disposé en saillie sur la façade de la construction et soit dissimulé par des lambrequins,
- les volets battants, s'ils existent, soient maintenus

Les portes de garage des constructions d'habitation seront pleines, sans hublot.

## TOITURES

### • **Pentes et versants**

Les toitures des habitations et des annexes comporteront au minimum 2 versants, inclinés dont la pente sera comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux vérandas,
- aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- aux bâtiments annexes spécifiques (spa, abri de piscine, etc.),
- aux extensions, dans le prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux annexes contiguës aux limites séparatives ou à l'habitation.

Les toitures des annexes devront être constituées d'un versant si elles sont adossées à une construction ou à une limite séparative, ou de deux versants dans les autres cas.

### • **Couverture**

Les couvertures des habitations seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques imitation tuiles plates de couleur brun, d'ardoises ou de zinc.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux vérandas,
- aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 5 m<sup>2</sup> (abri de jardin),
- aux bâtiments annexes spécifiques (spa, abri de piscine, etc.),
- en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

La couverture des abris de jardin doit être composée de deux pentes et réalisée en tuiles ou en tôle galvanisée imitation tuiles de teinte foncée (lauze, gris graphite, vert bronze, ardoise, rouge tuile, etc.).

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite, soit en tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, soit en ardoise naturelle, soit en profilés divers de teinte rappelant la tuile plate en terre cuite ou l'ardoise naturelle.

### • **Ouvertures**

Les ouvertures en toiture des habitations seront de type lucarnes à 2 pentes, 3 pentes ou pendantes. Les châssis de toit basculants et les tabatières ne sont pas autorisés sur la façade visible de la voie qui dessert ladite construction.

### • **Panneaux photovoltaïques**

L'utilisation de panneaux photovoltaïques n'est pas autorisée.

## VERANDAS

Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction.

Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale.

## CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m. Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux murs de soutènement.

Les clôtures sur rue seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 1 m surmonté d'une grille.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe.

Le portail pourra être positionné en retrait par rapport à l'alignement de façon à limiter la gêne à la circulation publique occasionnée par les arrêts temporaires de véhicule sur la chaussée ou les trottoirs et à garantir une bonne sécurité de la viabilité (meilleure visibilité des accès aux propriétés).

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

En limite des zones agricole (A) et naturelle (N), les clôtures seront composées d'une haie composée d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise annexée au présent règlement) qui pourront être doublées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,40 m surmonté d'une grille ou d'un grillage ;
- d'un grillage.

L'utilisation de thuyas est interdite.

## PROTECTIONS PARTICULIERES

### • **Les murs**

Les murs identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre). La démolition partielle peut être autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction ou installation nouvelle (portail, porte...) ; la

réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, voie,...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

- **Les portes charretières**

Les portes charretières identifiées au règlement graphique (plan n°5c) sont protégées en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles doivent être conservées et réparées en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, bois, petites tuiles). La destruction volontaire d'éléments décoratifs est interdite.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - . 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement ; ce minimum est porté à 3 en cas de changement de destination.

*Conformément aux termes de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.*

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage de bureaux :
  - . 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les autres établissements à usage d'activités autorisées :
  - . 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur.

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

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

Les plantations réalisées devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

Les surfaces non imperméabilisées ne devront pas être inférieures à 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

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

Sans objet.

### **ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

## **ZONE UD**

### Caractère de la zone

Zone urbaine d'habitat de type pavillonnaire correspondant aux extensions urbaines du bourg.

Cette zone couvre les lotissements situés aux entrées nord, sud-est et sud-ouest du village.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD**

---

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

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

- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les constructions ou installations à usage industriel, artisanal, commercial ou d'entrepôt.
- les constructions à usage de bureaux et de commerce.
- les hôtels et restaurants.
- les bâtiments à usage agricole.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, les garages collectifs de caravanes.

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

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

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

- le changement de destination des constructions existantes affectées à l'habitat à un usage de bureaux, dans la limite de 25% de la surface de plancher de l'habitation.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension 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.
- 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 à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

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

### **I - Accès**

*Rappel* : la notion d'accès direct s'entend pour un terrain bordé par une voie ouverte à la circulation publique, à l'exclusion de toute servitude de passage, cour commune ou accès par un fonds voisin qui permettraient d'accéder à ladite voie.

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

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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

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

Les accès aux nouvelles constructions à partir des sections de voie indiquées au plan (n°5c) sont interdits (rue Golin, RD 166 et c.r.n°1).

### **II - Voirie**

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

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

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

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

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

## **2 . Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel ou, dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, vers le réseau public.

## **III - Electricité – téléphone - télédistribution**

En cas de réalisation d'une voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

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

Sans objet.

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

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 6 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'adaptation, de modification, de réfection ou d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,...).

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en pierre ou en brique),
- lorsqu'il s'agit d'une annexe à la construction principale dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

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

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative latérale, à l'exception des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup> qui pourront être édifiées à l'angle de deux limites séparatives.

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial,
- aux annexes de moins de 5 m<sup>2</sup> (abris de jardin),
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 10 m des berges du cours d'eau.

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

Les bâtiments annexes (garage, bûcher, remise, abri de jardin, ...) devront être édifiés en arrière des habitations ou accolés à celles-ci.

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

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

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

### Définition de la hauteur au faîtage :

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

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

La hauteur maximale des bâtiments annexes autorisés est limitée à 5 m au faîtage.

La hauteur maximale des abris de jardin (annexes de moins de 5 m<sup>2</sup>) est limitée à 2,50 m au faîtage.

Pour les extensions ou les aménagements des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### GENERALITE

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

### ASPECT

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

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

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

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

Ces règles ci-dessus ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux modifications poursuivant un objectif de réduction de la consommation énergétique des bâtiments.

Il est recommandé de consulter la charte architecturale du Vexin-Thelle disponible en mairie.

## FACADES

### • **Matériaux**

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

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

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe.

Lorsque la construction est réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouverts, l'uniformité de la façade pourra également être rompue par l'apparition d'autres éléments d'architecture ou modénatures de types : soubassement, chaînages d'angles, bandeau, corniche, etc. réalisés à partir de pierre calcaire ou de parements d'aspect similaire.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Les annexes de moins de 5 m<sup>2</sup> (abris de jardin) seront constituées en bois.

### • **Ouvertures**

Les dimensions des ouvertures des annexes seront celles généralement utilisées pour éclairer, à l'exclusion de toute baie vitrée et porte-fenêtre.

## SOUS-SOLS

Les sous-sols enterrés sont interdits.

## MENUISERIES

Les menuiseries (volets, portes de garage) des constructions à usage d'habitation seront en bois, en PVC ou en aluminium, et respecteront les couleurs du nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe.

L'emploi de la lasure n'est pas admis.

Les volets des constructions à usage d'habitation seront battants, sans écharpe.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas disposé en saillie sur la façade de la construction et qu'il soit dissimulé par des lambrequins.

Les portes de garage des constructions d'habitation seront pleines, sans hublot.

## TOITURES

### • **Pentes et versants**

Les toitures des habitations et des annexes comporteront au minimum 2 versants, inclinés dont la pente sera comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux vérandas,
- aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- aux bâtiments annexes spécifiques (spa, abri de piscine, etc.),
- aux extensions, dans le prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux annexes contiguës aux limites séparatives ou à l'habitation.

Les toitures des annexes devront être constituées d'un versant si elles sont adossées à une construction ou à une limite séparative, ou de deux versants dans les autres cas.

### • **Couverture**

Les couvertures des habitations seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques imitation tuiles plates de couleur brun, d'ardoises ou de zinc.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux vérandas,
- aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 5 m<sup>2</sup> (abri de jardin),
- aux bâtiments annexes spécifiques (spa, abri de piscine, etc.),
- en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

La couverture des abris de jardin doit être composée de deux pentes et réalisée en tuiles ou en tôle galvanisée imitation tuiles de teinte foncée (lauze, gris graphite, vert bronze, ardoise, rouge tuile, etc.).

### • **Ouvertures**

Les ouvertures en toiture des habitations seront de type lucarnes à 2 pentes, 3 pentes ou pendantes. Les châssis de toit basculants et les tabatières ne sont pas autorisés sur la façade visible de la voie qui dessert ladite construction.

### • **Panneaux photovoltaïques**

L'utilisation de panneaux photovoltaïques n'est pas autorisée.

## VERANDAS

Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction.

Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale.

## CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m. Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux murs de soutènement.

Les clôtures seront soit minérales, soit végétales.

Elles seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage, soit de grillages doublés ou non de haies d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement).

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) ne peuvent pas être laissés apparents. Lorsqu'ils sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Le portail pourra être positionné en retrait par rapport à l'alignement de façon à limiter la gêne à la circulation publique occasionnée par les arrêts temporaires de véhicule sur la chaussée ou les trottoirs et à garantir une bonne sécurité de la viabilité (meilleure visibilité des accès aux propriétés).

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

En limite des zones agricole (A) et naturelle (N), les clôtures seront composées d'une haie composée d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise annexée au présent règlement) qui pourront être doublées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,40 m surmonté d'une grille ou d'un grillage ;
- d'un grillage.

L'utilisation de thuyas est interdite.

## PROTECTIONS PARTICULIERES

### • **Les murs**

Les murs identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre). La démolition partielle peut être autorisée pour permettre la

réalisation d'un accès à une construction ou installation nouvelle (portail, porte...); la réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, voie,...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

- **Les portes charretières**

Les portes charretières identifiées au règlement graphique (plan n°5c) sont protégées en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles doivent être conservées et réparées en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, bois, petites tuiles). La destruction volontaire d'éléments décoratifs est interdite.

- **L'alignement d'arbres**

Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique (plans n°5b et 5c) sont protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Leur destruction est interdite. Les travaux d'entretien (élagage) restent autorisés. Dans le cas d'un abattage rendu nécessaire par l'état phytosanitaire des plantations, le linéaire concerné devra être replanté d'essences locales.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - . 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

*Conformément aux termes de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.*

*Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.*

- pour les constructions à usage de bureaux :
    - . 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur.

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

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

Les plantations réalisées devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

L'utilisation de thuyas est interdite.

Les surfaces non imperméabilisées ne devront pas être inférieures à 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

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

Sans objet.

### **ARTICLE UD 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE UD 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistants, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

## **TITRE III -**

# **Dispositions applicables à la zone à urbaniser**

## **ZONE 1AUh**

### Caractère de la zone

Zone urbanisable dès l'approbation du PLU, à vocation principale d'habitat. La zone 1AUh se situe à l'entrée nord du village (rue d'Enencourt).

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUh**

---

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

**Est interdit :**

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

### **ARTICLE 1AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat à condition que ces opérations respectent les « orientations d'aménagement et de programmation d'aménagement » définies dans la zone (pièce n°4).
- 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 1AUh 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

*Rappel : la notion d'accès direct s'entend pour un terrain bordé par une voie ouverte à la circulation publique, à l'exclusion de toute servitude de passage, cour commune ou accès par un fonds voisin qui permettraient d'accéder à ladite voie.*

Les constructions seront desservies par un accès direct à la rue d'Enencourt. La création de nouvelle voie est interdite.

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 outre, les principes énoncés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4) devront être respectés.

#### **II - Voirie**

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

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

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

## **ARTICLE 1AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### **1 . Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques

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

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

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel ou, dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, vers le réseau public.

### **III - Electricité - téléphone - télédistribution**

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

## **ARTICLE 1AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE 1AUh 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

En outre, les principes énoncés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4) devront être respectés.

## **ARTICLE 1AUh 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions en limite séparative ne sont pas autorisées.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> qui pourront être édifiées à l'angle de deux limites séparatives.
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

La distance entre les deux limites latérales, au droit de la construction à usage d'habitation, sera au minimum de 17 m. Par définition, les limites latérales sont les limites séparatives dont le prolongement en ligne droite coupe l'alignement de la voie publique desservant la construction.

## **ARTICLE 1AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments annexes (garage, bûcher, remise, abri de jardin, ...) devront être édifiés en arrière des habitations ou accolés à celles-ci.

La distance minimum entre deux habitations sera de 20 m.

## **ARTICLE 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL**

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

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **ARTICLE 1AUh 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### Définition de la hauteur au faîtage :

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

La hauteur maximale des constructions à l'usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage, soit R + combles aménageables.

La hauteur maximale des bâtiments annexes autorisés est limitée à 5 m au faîtage.

La hauteur maximale des abris de jardin (annexes de moins de 5 m<sup>2</sup>) est limitée à 2,50 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **ARTICLE 1AUh 11 -ASPECT EXTERIEUR**

### GENERALITE

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

### ASPECT

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

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

Ces règles ci-dessus ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux modifications poursuivant un objectif de réduction de la consommation énergétique des bâtiments.

Il est recommandé de consulter la charte architecturale du Vexin-Thelle disponible en mairie.

### FACADES

#### • **Matériaux**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe.

Lorsque la construction est réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouverts, l'uniformité de la façade pourra également être rompue par l'apparition d'autres éléments d'architecture ou modénatures de types : soubassement, chaînages d'angles, bandeau, corniche, etc. réalisés à partir de pierre calcaire ou de parements d'aspect similaire.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Les annexes de moins de 5 m<sup>2</sup> (abris de jardin) seront constituées en bois.

- **Ouvertures**

Les dimensions des ouvertures des annexes seront celles généralement utilisées pour éclairer, à l'exclusion de toute baie vitrée et porte-fenêtre.

### SOUS-SOLS

Les sous-sols enterrés sont interdits.

### MENUISERIES

Les menuiseries (volets, portes de garage) des constructions à usage d'habitation seront en bois, en PVC ou en aluminium, et respecteront les couleurs du nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe.

L'emploi de la lasure n'est pas admis.

Les volets des constructions à usage d'habitation seront battants, sans écharpe.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas disposé en saillie sur la façade de la construction et qu'il soit dissimulé par des lambrequins.

Les portes de garage des constructions d'habitation seront pleines, sans hublot.

### TOITURES

- **Pentes et versants**

Les toitures des habitations et des annexes comporteront au minimum 2 versants, inclinés dont la pente sera comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux vérandas,
- aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- aux bâtiments annexes spécifiques (spa, abri de piscine, etc.),
- aux extensions, dans le prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux annexes contiguës aux limites séparatives ou à l'habitation.

Les toitures des annexes devront être constituées d'un versant si elles sont adossées à une construction ou à une limite séparative, ou de deux versants dans les autres cas.

- **Couverture**

Les couvertures des habitations seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques imitation tuiles plates de couleur brun, d'ardoises ou de zinc.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux vérandas,
- aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 5 m<sup>2</sup> (abri de jardin),
- aux bâtiments annexes spécifiques (spa, abri de piscine, etc.),
- en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

La couverture des abris de jardin doit être composée de deux pentes et réalisée en tuiles ou en tôle galvanisée imitation tuiles de teinte foncée (lauze, gris graphite, vert bronze, ardoise, rouge tuile, etc.).

#### • **Ouvertures**

Les ouvertures en toiture des habitations seront de type lucarnes à 2 pentes, 3 pentes ou pendantes. Les châssis de toit basculants et les tabatières ne sont pas autorisés sur la façade visible de la voie qui dessert ladite construction.

#### • **Panneaux photovoltaïques**

L'utilisation de panneaux photovoltaïques n'est pas autorisée.

### VERANDAS

Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction.

Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale.

### CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m. Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux murs de soutènement.

Les clôtures seront soit minérales, soit végétales.

Elles seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage, soit de grillages doublés ou non de haies d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement).

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) ne peuvent pas être laissés apparents. Lorsqu'ils sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Le portail pourra être positionné en retrait par rapport à l'alignement de façon à limiter la gêne à la circulation publique occasionnée par les arrêts temporaires de véhicule sur la

chaussée ou les trottoirs et à garantir une bonne sécurité de la viabilité (meilleure visibilité des accès aux propriétés).

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

En limite des zones agricole (A) et naturelle (N), les clôtures seront composées d'une haie composée d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise annexée au présent règlement) qui pourront être doublées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,40 m surmonté d'une grille ou d'un grillage ;
- d'un grillage.

L'utilisation de thuyas est interdite.

En outre, les principes énoncés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4) devront être respectés.

## **ARTICLE 1AUh 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - . 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 3 places par logement dont une place étant destinée aux visiteurs.

*Conformément aux termes de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.*

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

En outre, les principes énoncés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4) devront être respectés.



## **TITRE III -**

# **Dispositions applicables à la zone agricole**

## **ZONE A**

### Caractère de la zone

La zone agricole couvre les versants doux des vallées de l'Aunette et de la Troësne.

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

---

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

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

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

#### **I - Rappels :**

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

- les constructions et installations, classées ou non, nécessaires à l'activité agricole.
- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) agréées.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à proximité du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant.
- la construction, l'adaptation, et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (vente de produits à la ferme, transformation...) dans la mesure où elles constituent le prolongement de l'activité agricole.
- l'extension des habitations existantes, à condition qu'elle n'excède pas 20 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU et qu'elle ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire.
- les annexes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, etc.) en lien avec une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup>, en une ou plusieurs fois, et qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire et qu'elles soient implantées à moins de 30 m de celle-ci.
- 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 modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- la reconstruction en cas de sinistre des constructions, dans la limite des surfaces de plancher et de l'emprise au sol des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées.

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

### **I - Accès**

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

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

### **II - Voirie**

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

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

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

### **I - Eau potable**

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

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

Pour toute construction ou installation comprise dans la zone d'assainissement non collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

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

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

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

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

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 20 m par rapport à l'emprise des routes départementales (RD 981, RD 923 et RD 166) et d'au moins 10 m par rapport aux autres voies.

Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dont le retrait ne respecte pas le recul prescrit ci-dessus, dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Les constructions à vocation agricoles seront édifiées en retrait d'au moins 20 m par rapport aux limites de la zone urbaine UD.

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

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dont le retrait ne respecte pas le recul prescrit ci-dessus, dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

Les annexes autorisées devront être implantées à moins de 30 m d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

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

En cas d'extension d'une habitation existante, l'augmentation de l'emprise au sol ne pourra excéder 20 % de l'emprise au sol existante avant l'entrée en vigueur du PLU et à condition qu'elle ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire.

L'emprise au sol des annexes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, etc.) en lien avec une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU n'excèdera pas 50 m<sup>2</sup>, en

une ou plusieurs fois, et à condition qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire.

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

### Définition de la hauteur au faîtage :

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

La hauteur maximale des constructions à l'usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage, soit R + combles aménageables.

La hauteur maximale des bâtiments annexes autorisés est limitée à 5 m au faîtage.

La hauteur maximale des abris de jardin (annexes de moins de 5 m<sup>2</sup>) est limitée à 2,50 m au faîtage.

La hauteur maximale des bâtiments agricoles est limitée à 15 m au faîtage.

Pour les extensions ou les aménagements des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### GENERALITE

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

### ASPECT

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

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

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

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

Ces règles ci-dessus ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux modifications poursuivant un objectif de réduction de la consommation énergétique des bâtiments.

Il est recommandé de consulter la charte architecturale du Vexin-Thelle disponible en mairie.

## FACADES

### • **Matériaux**

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

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

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe.

Lorsque la construction est réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouverts, l'uniformité de la façade pourra également être rompue par l'apparition d'autres éléments d'architecture ou modénatures de types : soubassement, chaînages d'angles, bandeau, corniche, etc. réalisés à partir de pierre calcaire ou de parements d'aspect similaire.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Les annexes de moins de 5 m<sup>2</sup> (abris de jardin) seront constituées en bois.

Les bâtiments à usage agricole seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts ; ces derniers seront enduits. La teinte devra respecter le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe,
- soit en profilés divers de teinte mate foncée qui respecte le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe,
- soit en bois traité.

Les tôles non peintes sont interdites.

Les plaques de béton (avec ou sans cailloux lavés) sont également admises en soubassement des bâtiments agricoles, à condition que la hauteur du soubassement soit limitée à 2 m.

## TOITURES

### • **Pentes et versants**

Les toitures des habitations et des annexes comporteront au minimum 2 versants, inclinés dont la pente sera comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux vérandas,
- aux annexes de moins de 5 m<sup>2</sup> (abris de jardin),
- aux annexes contiguës aux limites séparatives ou à l'habitation,
- aux bâtiments annexes spécifiques (spa, abri de piscine, etc.),
- aux extensions, dans le prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les toitures des annexes devront être constituées d'un versant si elles sont adossées à une construction ou à une limite séparative, ou de deux versants dans les autres cas.

Pour les toitures des bâtiments à usage agricole, la pente ne pourra être inférieure à 15° sur l'horizontale.

### • **Couverture**

Les couvertures des habitations seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques imitation tuiles plates de couleur brun, d'ardoises ou de zinc.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux vérandas,
- aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 5 m<sup>2</sup> (abri de jardin),
- aux bâtiments annexes spécifiques (spa, abri de piscine, etc.),
- en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

La couverture des abris de jardin doit être composée de deux pentes et réalisée en tuiles ou en tôle galvanisée imitation tuiles de teinte foncée (lauze, gris graphite, vert bronze, ardoise, rouge tuile, etc.).

Les couvertures des bâtiments à usage agricole seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite, soit en tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, soit en ardoise naturelle, soit en profilés divers de teinte rappelant la tuile plate en terre cuite ou l'ardoise naturelle.

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments agricoles sont admis ; la surface occupée par les panneaux translucides ne devra pas excéder 25% de la surface du versant.

- **Ouvertures**

Les ouvertures en toiture des habitations seront de type lucarnes à 2 pentes, 3 pentes ou pendantes. Les châssis de toit basculants et les tabatières ne sont pas autorisés sur la façade visible de la voie qui dessert ladite construction.

- **Panneaux photovoltaïques**

L'utilisation de panneaux photovoltaïques est tolérée sur les bâtiments agricoles à condition que leur tonalité corresponde à celle de la couverture existante ou bien qu'ils soient de teinte gris ardoisé.

Les panneaux photovoltaïques devront être de préférence posés au nu du plan de couverture.

### MENUISERIES

Les menuiseries (volets, portes de garage) des constructions à usage d'habitation seront en bois, en PVC ou en aluminium, et respecteront les couleurs du nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe.

L'emploi de la lasure n'est pas admis.

Les volets des constructions à usage d'habitation seront battants, sans écharpe.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas disposé en saillie sur la façade de la construction et qu'il soit dissimulé par des lambrequins.

Les portes de garage des constructions d'habitation seront pleines, sans hublot.

### CLOTURES

Les règles ci-dessous ne concernent pas les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses).

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

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe du présent règlement.

### PROTECTIONS PARTICULIERES

- **Les murs**

Les murs identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre). La démolition partielle peut être autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction ou installation nouvelle (portail, porte...); la réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, voie,...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

• **Les alignements d'arbres**

Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique (plans n°5b et n°5c) sont protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Seules les actions (élagage,...) visant à les entretenir sont admises. Toutefois des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies,...),
- accès à une construction ou une installation.

**ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

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

Les plantations réalisées devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

L'utilisation de thuyas est interdite.

**PROTECTIONS PARTICULIERES**

• **Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant au plan comme « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES  
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **TITRE IV -**

# **Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière**

## ZONE N

### Caractère de la zone

Zone protégée en raison de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages ; la zone N est protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages. Ce classement concerne les massifs boisés (les bois de Villers et de la Garenne), les fonds de vallées (correspondant à la zone à dominante humide) et les versants abrupts des vallées de l'Aunette et de la Troësne. Elle comprend trois secteurs spécifiques :

- secteur Nch (château), ce classement concerne le parc du château.
- secteur Nep (équipements publics), destiné à l'accueil d'équipements de loisirs.
- secteur Np (paysager), ce classement couvre les fonds de parcelles, à dominante arborée, des propriétés desservies par les rues d'Enencourt et de l'Eglise.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

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

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

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

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

#### Dans le secteur Nch :

- les aménagements ou installations à usage de loisirs, de sports ou de plein air à caractère privatif, à condition d'être liés aux constructions situées dans la zone voisine UA.

#### Dans le secteur Nep :

- les installations de plein air à usage de loisirs (parcours de santé, aire de jeux...).

Dans le secteur Np, les principes énoncés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4) devront être respectés.

#### De plus, dans toute la zone N :

- la construction de bâtiments agricoles sera autorisée dès lors qu'ils sont implantés dans un rayon de 200 m de l'îlot foncier de propriété supportant le siège d'exploitation.
- l'extension des habitations existantes, à condition qu'elle n'excède pas 20 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU et qu'elle ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire.
- les annexes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, etc.) en lien avec une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU, à condition que leur surface au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup>, en une ou plusieurs fois, et qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire et qu'elles soient implantées à moins de 30 m de celle-ci.
- les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière.
- les abris pour animaux, à condition qu'ils soient fermés sur 3 côtés au maximum, et que leur surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.
- 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. Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour ces occupations et utilisations du sol.
- la reconstruction en cas de sinistre des constructions, dans la limite des surfaces de plancher et de l'emprise au sol des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées.

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

### **I - Accès**

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

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

### **II - Voirie**

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

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

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

### **I - Eau potable**

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

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

### **II - Assainissement**

#### **1 . Eaux usées**

Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

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

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

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être traitées et gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Sans objet.

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

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

Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dont le retrait ne respecte pas le recul prescrit ci-dessus, dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantés avec une marge minimale de 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dont le retrait ne respecte pas le recul prescrit ci-dessus, dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 10 m des cours d'eau de l'Aunette et de la Troësne.

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

Non réglementé.

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

### Dans la zone N

En cas d'extension d'un bâtiment d'habitation existant, l'augmentation de l'emprise au sol ne pourra excéder 20 % de l'emprise au sol existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

L'emprise au sol des annexes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, etc.) en lien avec une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU n'excèdera pas 50 m<sup>2</sup>.

### Dans le secteur Nch

L'emprise au sol des constructions autorisées ne devra pas dépasser 5% de la superficie totale du terrain.

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

### Définition de la hauteur au faîtage :

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

En cas d'extension des constructions existantes, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

La hauteur maximale des bâtiments annexes autorisés est limitée à 5 m au faîtage.

La hauteur maximale des abris de jardin (annexes de moins de 5 m<sup>2</sup>) est limitée à 2,50 m au faîtage.

La hauteur maximale des bâtiments agricoles est limitée à 15 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

### GENERALITE

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

### ASPECT

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

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

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

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

Ces règles ci-dessus ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux modifications poursuivant un objectif de réduction de la consommation énergétique des bâtiments.

Il est recommandé de consulter la charte architecturale du Vexin-Thelle disponible en mairie.

## FACADES

### • **Matériaux**

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

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

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe.

Lorsque la construction est réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouverts, l'uniformité de la façade pourra également être rompue par l'apparition d'autres éléments d'architecture ou modénatures de types : soubassement, chaînages d'angles, bandeau, corniche, etc. réalisés à partir de pierre calcaire ou de parements d'aspect similaire.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Les annexes de moins de 5 m<sup>2</sup> (abris de jardin) seront constituées en bois.

Les bâtiments à usage agricole seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts ; ces derniers seront enduits. La teinte devra respecter le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe,
- soit en profilés divers de teinte mate foncée qui respecte le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe,
- soit en bois traité.

Les tôles non peintes sont interdites.

Les plaques de béton (avec ou sans cailloux lavés) sont également admises en soubassement des bâtiments agricoles, à condition que la hauteur du soubassement soit limitée à 2 m.

## MENUISERIES

Les menuiseries (volets, portes de garage) des constructions à usage d'habitation seront en bois, en PVC ou en aluminium, et respecteront les couleurs du nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe.

L'emploi de la lasure n'est pas admis.

Les volets des constructions à usage d'habitation seront battants, sans écharpe.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas disposé en saillie sur la façade de la construction et qu'il soit dissimulé par des lambrequins.

Les portes de garage des constructions d'habitation seront pleines, sans hublot.

## TOITURES

### • **Pentes et versants**

Les toitures des habitations et des annexes comporteront au minimum 2 versants, inclinés dont la pente sera comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux vérandas,
- aux annexes de moins de 5 m<sup>2</sup> (abris de jardin),
- aux annexes contiguës aux limites séparatives ou à l'habitation,
- aux bâtiments annexes spécifiques (spa, abri de piscine, etc.),
- aux extensions, dans le prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les toitures des annexes devront être constituées d'un versant si elles sont adossées à une construction ou à une limite séparative, ou de deux versants dans les autres cas.

Pour les toitures des bâtiments à usage agricole, la pente ne pourra être inférieure à 15° sur l'horizontale.

### • **Couverture**

Les couvertures des habitations seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques imitation tuiles plates de couleur brun, d'ardoises ou de zinc.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux vérandas,
- aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 5 m<sup>2</sup> (abri de jardin),
- aux bâtiments annexes spécifiques (spa, abri de piscine, etc.),
- en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

La couverture des abris de jardin doit être composée de deux pentes et réalisée en tuiles ou en tôle galvanisée imitation tuiles de teinte foncée (lauze, gris graphite, vert bronze, ardoise, rouge tuile, etc.).

Les couvertures des bâtiments à usage agricole seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite, soit en tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, soit en ardoise naturelle, soit en profilés divers de teinte rappelant la tuile plate en terre cuite ou l'ardoise naturelle.

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments agricoles sont admis ; la surface occupée par les panneaux translucides ne devra pas excéder 25% de la surface du versant.

### • **Ouvertures**

Les ouvertures en toiture des habitations seront de type lucarnes à 2 pentes, 3 pentes ou pendantes. Les châssis de toit basculants et les tabatières ne sont pas autorisés sur la façade visible de la voie qui dessert ladite construction.

- **Panneaux photovoltaïques**

L'utilisation de panneaux photovoltaïques est tolérée sur les bâtiments agricoles à condition que leur tonalité corresponde à celle de la couverture existante ou bien qu'ils soient de teinte gris ardoisé.

Les panneaux photovoltaïques devront être de préférence posés au nu du plan de couverture.

## CLOTURES

Les règles ci-dessous ne concernent pas les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses).

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

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe du présent règlement.

## PROTECTIONS PARTICULIERES

- **Les murs**

Les murs identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre). La démolition partielle peut être autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction ou installation nouvelle (portail, porte...); la réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, voie,...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

- **Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant au plan comme « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

- **Les alignements d'arbres**

Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique (plan n°5b) sont protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Seules les actions (élagage,...) visant à les entretenir sont admises. Toutefois des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies,...),
- accès à une construction ou une installation.

• **Les boisements à protéger**

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies, canalisation...).

Les boisements identifiés au règlement graphique (plan n°5b) sont protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les travaux d'entretien sont autorisés. Les défrichements (y compris avec dessouchage) sont autorisés à condition que le terrain soit replanté à surface équivalente.

De plus dans le secteur Nch,

- 5% de l'espace boisé pourra être défriché pour permettre les aménagements ou les installations autorisés dans le secteur.

**ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

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

Les plantations réalisées devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

L'utilisation de thuyas est interdite.

Dans le secteur Np, des plantations devront être réalisées dans l'espace indiqué dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4).

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# **ANNEXES**

## **ANNEXE 1**

### **Eléments architecturaux protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, 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. »*

## LES MURS

Les murs identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre). La démolition partielle peut être autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction ou installation nouvelle (portail, porte...); la réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, voie,...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

### Rue Golin

mur en pierre calcaire, surmonté d'un chaperon en tuile



### Rues de l'Eglise et des Pinsons

mur en pierre calcaire



**Rue de l'Eglise**

mur en pierre calcaire, surmontés d'un chaperon en tuile



**Rue de l'Eglise**

mur en pierre calcaire, surmontés d'un chaperon en tuile



**Rue des Hirondelles**

mur en pierre calcaire



**Rue d'Enencourt**

mur en pierre calcaire, pilier en brique



**Impasse des Moineaux**

mur en pierre calcaire



**Gomerfontaine**

mur en pierre calcaire



**Fortelle**

mur en pierre calcaire



**Fortelle**

mur en pierre calcaire



## LES PORTES CHARRETIÈRES

Les portes charretières identifiées au règlement graphique (plan n°5c) sont protégées en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles doivent être conservées et réparées en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, bois, petites tuiles). La destruction volontaire d'éléments décoratifs est interdite.

### Rue de l'Eglise

Piliers en brique et en pierre calcaire, auvent en petite tuile



### Rue d'Enencourt, Allée de l'Argillière

Piliers en pierre calcaire, auvent en petites tuiles

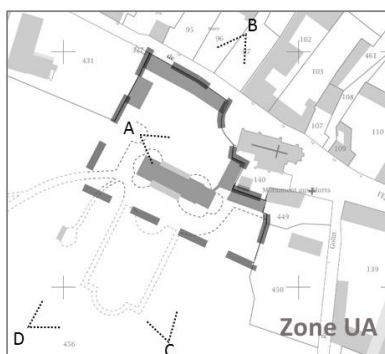


## LE CHATEAU

Le château identifié au règlement graphique (plan n°5c) est protégé en tant qu'élément du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Seules les restaurations sont autorisées.

Il doit être conservé et réparé en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre calcaire, ardoise, maintien des volets battants, maintien des fenêtres traditionnelles – 2 vantaux et 6 carreaux).

Il pourra être dérogé aux dispositions ci-dessus uniquement les installations nécessaires à la sécurité, la défense contre l'incendie, la protection civile et à l'accessibilité des PMR à condition que leur intégration au bâtiment soit recherchée.



(A) Carte postale – cour du château

(B) Zoom sur les caractéristiques architecturales du château



(D) Photographie - château (années 1970)



Source: <https://commons.wikimedia.org>

Par le passé, le rayonnement du château de Trie-la-Ville s'étendait sur plusieurs dizaines de kilomètres, notamment pour son jardin. Le château, datant du XIX<sup>e</sup> siècle, s'élève sur trois étages, construit en pierre de taille et surmonté d'une toiture en ardoise avec ornements du faîtière. Il s'accompagne de dépendances implantées dans le prolongement de la clôture (mur plein de plus de 2 m de hauteur). Ces annexes présentent quelques signes de vétusté.

## **ANNEXE 2**

### **Nuancier de la Charte architecturale du Vexin Thelle**

## COULEURS & MATÉRIAUX

4

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

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

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

## **ANNEXE 3**

### **Arbres et usage (CAUE 60)**

QUELS VÉGÉTAUX POUR  
QUELS AMÉNAGEMENTS ?

Un projet d'aménagement paysager fait partie d'un ensemble de plus grande échelle intégrant l'espace bâti, l'environnement, le petit patrimoine...

Avant de réaménager l'entrée d'un village ou la place d'une église, il est utile de prendre du recul vis-à-vis du paysage global de la commune.

Quelles sont les particularités qui marquent son identité et son caractère individuel qui le rend attirant ? Quelle est l'ambiance générale désirée ?

Quels sont les points noirs à estomper ou résorber ? Au contraire que s'espaces souhaitez-on conserver ou mettre en valeur?...

Autant de questions préalables indispensables pour apporter de la cohérence à l'aménagement final.

